

HOTĂRÂRE

privind aprobarea „Revizuirii Planului Urbanistic General” (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al municipiului Câmpina

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.59.172/21 februarie 2013 a d-lui ing.Tiseanu Horia - Laurențiu - Primarul municipiului Câmpina, prin care propune aprobarea „Revizuirii Planului Urbanistic General” (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al municipiului Câmpina;

- raportul de specialitate promovat de Biroul de urbanism, amenajarea teritoriului;
- raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Văzând prevederile art.45, lit.”a”, art. 46, art.46¹, art.48, alin.(1), alin.(2) și alin.(3), art. 50, art.51, art.52 și art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, modificată și completată;

Ținând cont de prevederile Ordinului M.L.P.A.T. nr.13N din 10 martie 1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.G., indicativ GP038/99”;

Luând în considerare avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism a județului Prahova nr.2.016/18 februarie 2013;

În conformitate cu art.36, alin.(2), lit.”c” și alin.(5), lit.”c” și art.115, alin.(1), lit.”b” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(2), lit.”e” din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. (1) – Aprobă „Revizuirea Planului Urbanistic General” (PUG) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) al municipiului Câmpina.

(2) - Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Câmpina se identifică conform ANEXEI care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Biroului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Oficiului agricol;
- Mass-mediei locale

Președinte de ședință,
Consilier,

dl. Erăcilă Severius - F



Contrasemnează,
Secretar,

jr. Moldoveanu Paul

Moldoveanu Paul

Câmpina, 28 februarie 2013

Nr. 15

Cod FP-06-01, ver.1

CTR. NR. 17366/ 07.09.2012

P.U.G. MUNICIPIUL CÂMPINA

Act adițional nr. 1/2012 – „Revizuire P.U.G. municipiul Cămpina

JUDETUL PRAHOVA

data 5.00005



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ATERENS PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

CUPRINS:

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE	p. 1
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII	p. 3
3. CONDIȚII DE APLICARE	p. 3
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	p. 3
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	p.15
6. OBSERVAȚII	p.17

II - PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZC – ZONA CENTRALĂ	p. 18
IS – ZONA DE INSTIȚUTII ȘI SERVICII	p. 31
L – ZONA DE LOCUIT	p. 42
ID – ZONA PENTRU UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE.....	p. 59
SP – ZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT	p. 67
C – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	p. 72
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	p. 79
GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	p. 80
TE – ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO- EDILITARE	p. 85
EX – ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN	p. 90



ANEXE :

ANEXA 1	p.95
CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	
ANEXA 2	p.101
CADRU LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	
ANEXA 3	p.104
DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CÂMPINA	
ANEXA 4	p.108
PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN A FERMEI POMICOLE DIN ZONA VOILA	
ANEXA 5	p.109
HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA UNOR REGLEMENTĂRI URBANISTICE REFERITOARE LA CARTIERELE CÂMPINIȚA ȘI MUSCEL DIN MUNICIPIUL CÂMPINA	
ANEXA 6	p.112
REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL CÂMPINA, JUD. PRAHOVA	

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL CÂMPINA, JUD. PRAHOVA

I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al municipiului Câmpina. Prezentul Regulament Local de Urbanism reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic General al municipiului Câmpina. Prescripțiile cuprinse în acesta sunt obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire și de infrastructură de pe teritoriul municipiului.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul municipiului Câmpina, atât în intravilan, cât și în extravilan. Prescripțiile regulamentului, odată adoptate, urmează să se aplice în teritoriul delimitat al municipiului Câmpina, pentru proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri care fac obiectul prezentului P.U.G.

1.3. Pentru terenurile situate între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, fundamentate de studii geotehnice. Acestea vor ține seamă de prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, asigurând dezvoltarea coerentă a municipiului Câmpina.

În acest sens s-a avut în vedere o temeinică fundamentare a documentației prin:

- Analiza evoluției istorico-morfologice a zonei studiate;
- Analiza morfologică a țesutului urban, respectiv a compoziției urbane;
- Cercetarea condițiilor geotehnice ale terenurilor;
- Cercetarea potențialelor sarcini arheologice;
- Documentare asupra naturii și gravității deteriorărilor suferite în timp de substanța construită și de spațiile libere;
- Cercetarea din punct de vedere arhitectural-stilistic, dar și tehnic (expertizare, după caz) a substanței construite;
- Analiza complexă a monumentelor istorice clasate.

1.4. Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

1.5. Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.6. Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T., C.U.T.

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

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

1.8. Zonele asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție insuficient reglementate prin prezentul P.U.G. se vor detalia prin Planuri Urbanistice Zonale.

1.9. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea procentului de ocupare al terenului – P.O.T. – este posibilă pe baza întocmirii de Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z.
- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza întocmirii unor Planuri Urbanistice de Detaliu – P.U.D.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în P.U.G. privind regimul de construire, funcțiunile admise, C.U.T. , P.O.T., retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – P.U.Z.

1.10. Modificarea prin P.U.Z. elaborat pentru părți ale unei U.T.R. a reglementărilor aprobate prin P.U.G. trebuie să asigure unitatea, coerentă și confortul urban atât ale zonei de studiu cât și ale teritoriului învecinat.

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

1.12. Introducerea terenurilor în intravilanul localităților precum și operațiunile de dezmembrare / comasare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei

parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

1.13. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare U.T.R.), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități Teritoriale de Referință- părți integrante ale prezentei documentații.

1.14. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- (1) relief și peisaj cu caracteristici similare;
- (2) evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă de timp;
- (3) populație cu structura omogenă;
- (4) sistem parcelar și mod de construire omogene;
- (5) folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
- (6) regim juridic similar al imobilelor, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

1.15. Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia acele prevederi ale Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în vigoare prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Câmpina, prevederile Planului Urbanistic General Oraș Câmpina în vigoare, și acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a orașului Câmpina.

3.2. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (2000) și intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii, condiție a includerii acestora în intravilan, a schimbării destinației și încadrării modului de impozitare a terenurilor.

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

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate:

Pentru construcții P-P+2:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- front minim: 8,00 m în cazul construcțiilor înșiruite, între 9,00m și 12,00m în cazul construcțiilor cuplate (în cazul lotizarilor existente – numai cu P.U.D.) și mai mare de 12,00m în cazul locuințelor izolate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

4.2. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000,00 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D. pentru o gospodărie, sau P.U.Z. în cazul dezmembrărilor în 4 loturi sau mai mult.

4.3. Parcelele cu suprafața sub 150,00 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate. Comasarea este posibilă prin întocmirea unei documentații de tip P.U.D, parcelele rezultate devenind construibile prin aplicarea regulilor de constructibilitate descrise la punctul 4.1 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

4.4. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare; emiterea Certificatului de Urbanism pentru dezmembrare terenuri în 4 sau mai multe loturi se va face în baza P.U.Z. parcelare.

4.5. Pentru construcțiile noi, este obligatoriu să se realizeze numărul necesar de locuri de parcare în incinta proprie sau în subteranul construcției.

4.6. Prin prezentul Regulament Local de Urbanism se definesc următoarele:

- Loturi mici: loturile care au o suprafață mai mică de 200,00 mp;
- Loturi medii: loturile care au o suprafață cuprinsă între 200,00 – 500,00 mp;
- Loturi mari: loturile care au o suprafață mai mare de 500,00 mp.

4.7. Trebuie stimulată, în zona centrală, dezvoltarea controlată a funcțiilor cu caracter comercial care prin modul de organizare, desfășurare a activității, prin calitatea serviciilor, pot reprezenta un grad de atracție publică atât la nivelul de interes al comunității locale cât și la nivelul de interes turistic.

4.8. Vor fi susținute funcțiunile comerciale cu caracter tradițional și specific zonei centrale (anticariate, consignații, galerii de artă ș.a.), a celor de alimentație publică (cafenele, ceainării, baruri, cofetării, mici restaurante specializate), a celor pentru turism (mici hoteluri, case memoriale, muzee), sau pentru servicii (media, edituri, agenții, sedii ale unor asociații, sedii a unor organizații internaționale ș.a.), inclusiv a activităților manufacturiere compatibile cu statutul zonei atractive pentru **turismul cultural**.

4.9. Se admit modificări ale funcțiilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiilor existente:

- să se realizeze prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării

lucrarilor de constructii, Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții);

În ceea ce privește imobilele care sunt utilizate în prezent pentru activități ale **instituțiilor publice, de cultură, de sănătate** sau de **culte** acestea trebuie să-și conserve strict aria de desfășurare și să urmărească îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile actuale datorate spațiilor de parcare reduse.

Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini și parcuri publice, se vor conserva, cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltare ale acestei utilizări funcționale. În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de **parc - grădină publică**, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare a activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală. Sunt permise activități specifice (cum ar fi: **promenadă, recreere, loisir** ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, în limitele asigurate de amenajările peisajere. În aceste spații publice se pot amplasa elemente de **mobilier urban** și de **for public**, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.

În cazul imobilelor utilizate în prezent pentru **activități mixte**, în care pe lângă funcțiunea de locuire se întâlnesc funcțiunile de comerț, servicii, alimentație sau mici spații de birouri se poate accepta o modificare a ponderii dintre funcțiunile existente în următoarele condiții considerate minimale:

- să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 50% din aria construită desfășurată a imobilului;
- să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate, avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții);
- să nu inducă relații de incompatibilitate între funcțiunile existente;
- să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.

4.10. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compacte, la aliniament, construcțiile vor respecta în mod obligatoriu alinierea generală a clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă retragerea generală a fronturilor la stradă.

Se pot înlocui sau se poate interveni asupra imobilelor sau părților de imobil fără valoare istorică, culturală sau ambientală, ținându-se cont de valoarea culturală a zonei, cu respectarea următoarelor elemente caracteristice:

- modul de așezare al clădirilor pe parcelă;
- alinierea clădirii față de aliniamentul parcelei;
- relațiile și distanțele minime dintre clădiri indiferent dacă acestea se află pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite;
- modul de rezolvare al sistemului de acoperire al clădirii, precum și alte elemente caracteristice care conduc implicit atât la definirea volumului edificabil în raport cu caracteristicile imobilelor învecinate, cât și la o valoare a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) corespunzătoare caracteristicilor morfologice existente în zonă.

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

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 3,0 m dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesele existente se pot îmbunătăți în sensul satisfacerii regulilor de acces de deservire și respectării normelor P.S.I. în vigoare.

4.11. Spațiul public. Se reabilitează caracterul tesutului construit al municipiului Câmpina prin reconstituirea autenticității și îmbunătățirea calității spațiului urban rezultat din:

- desființarea construcțiilor parazite (construcții provizorii, anexe gospodărești, construcții fără autorizație) vizibile din spațiul public;
- refacerea stratului de uzură al trotuarelor și înlocuirea asfaltului cu dale din piatră naturală sau artificială, cărămidă, clincher etc, realizate din elemente mici, cu rosturi de respirație naturală între ele și cu racord la construcții;
- refacerea plantațiilor de aliniament, stradă cu arbori, în funcție de dimensiunile și profilul străzii;
- refacerea elementelor de fațadă (grilaje, balcoane, cornișe, frontoane etc.) așa cum au fost inițial, refacute după documentarul imobilului (fațadele trebuie să aparțină spațiului public);

- amenajarea spațiilor publice și a circulațiilor pietonale cu elemente de mobilier urban și vegetație care animă și conferă dinamica parcurgerii pietonale;
- refacerea împrejmuirilor inițiale, transparente sau semitransparente;
- se vor folosi materiale de construcție și culori pastelate, în tonuri de ocru, sienna, bej, alb, în vederea conservării caracterului tradițional;

Se interzice:

- utilizarea tâmplăriei metalice, din aluminiu sau tip P.V.C. – pentru uși, ferestre care nu corespund culorii și formei inițiale.
- înlocuirea tâmplăriei existente, cu tâmplărie având dimensiuni, secțiuni, împărțiri și sens de deschidere nespecifice, folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc;
- amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu excepția celor istorice-artistice;
- închiderea golurilor din fațadele vizibile din spațiul public cu zidărie sau alte materiale opace;
- folosirea unor elemente de marchetărie din materiale care strălucesc;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu paviment / caramizi, placi b.c.a.;
- înlocuirea acoperirii în șarpanta a construcțiilor existente cu acoperire în terasă;
- utilizarea materialelor pentru construcții provizorii, azbociment, materiale plastice, vizibile din spațiul public;
- prezența agresivă a unor elemente specifice echipării edilitare;
- realizarea de anexe gospodărești și construcții provizorii.

Intervențiile în spațiul public pentru amenajarea de ansamblu, marcarea diferitelor delimitări funcționale (pietonal, carosabil, parcaje ș.a.), modul de distribuție și de amplasarea echipamentului și mobilierului urban, precum și pentru realizarea de detalii referitoare la cromatică, textură, materialele, gabaritele sau formele, propuse pentru realizarea pavimentului sau a elementelor de mobilier urban se vor face în baza unor documentare care să fie supuse consultării Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Prahova.

În scopul **protejării, amenajării și reabilitării spațiilor verzi**, se dispun următoarele:

- buna întreținere a spațiilor verzi existente, dezafectarea funcțiilor incompatibile din zonele verzi sau din vecinătatea acestora și reconversie funcțională;
- protecția elementelor valoroase de patrimoniu natural: parcuri și grădini istorice cu valoare dendrologică și peisagistică;
- înlocuirea treptată a arborilor a căror perioadă de vegetație a fost depășită;
- în cazul arborilor ornamentali (tei, salcâm, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul bulevardelor și străzilor, pe terenurile din zonele urbane și rurale, este interzisă intervenția

cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene.

- Reamenajarea prin gazonare a benzilor din aliniamentele stradale afectate de parcare;
- Reabilitarea peisagistică a unor zone verzi degradate: însămânțarea unor suprafețe cu flori perene, amplasarea de jardinieri cu flori și arbuști.
- Lucrările de amenajare se vor executa 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.

Protecția spațiilor verzi, a dotărilor specifice sau mobilierului urban specific este asigurată de către proprietarii și administratorii acestora și prin intermediul instituțiilor de ordine publică abilitate conform legislației în vigoare.

Orice intervenție de refacere, înlocuire, plantare se va face cu avizul de specialitate/acordul de la Autoritatea Competentă pentru Protecția Mediului Prahova, conform Legii nr. 265 din 29 iunie 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului și Legii 24/2007 actualizată și republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica să se armonizeze cu caracterul zonei unde se afla.

Pentru construcțiile clasate - sunt admise intervenții de protejare, conservare și restaurare: Se mențin fără transformări în afara revenirii la forma originală sau cu transformări interioare (recompartimentări, modificări) având ca obiect ridicarea confortului sau, după caz, se restaurează:

- clădiri, fragmente de clădiri și alte elemente construite (ziduri de sprijin, portaluri, garduri) care sunt clasate și protejate ca monumente istorice prin Lista Monumentelor Istorice din România;
- clădiri sau fragmente de clădiri cu calități ambientale/de acompaniament, identificate prin studii referitoare la fondul construit existent (cartări, relevee, analize de context, etc.).

Măsurile de conservare se extind la elemente arhitecturale interioare și se propun pe baza unor proiecte de specialitate.

Restaurarea sau transformarea vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirii echilibrului alterat prin modificări ca: demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente.

Intervențiile la clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să fie realizate de persoane atestate de Ministerul Culturii și avizate/aprobate conform legii:

- descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche / arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn / și/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, creează obligativitatea anunțării forurilor autorizate pentru a decide menținerea și restaurarea lor;
- zidăriile din piatră sau elemente de piatră de talie / placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernatură : cornișe, bandouri, suvasmente se vor trata conform situației inițiale. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale;
- tencuielile și zugrăvelile vor fi în tente naturale sau colorate. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadrame, care vor trebui restaurate;
- raportul plin-gol al fațadelor vizibile din spațiul public va fi proporționat în conformitate cu raportul plin - gol existent, urmărindu-se logica statică a construcțiilor din vecinătate și păstrarea caracterului arhitectural-urbanistic al zonei respective;
- în cazul construcțiilor cu valoare de monument sau ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași perioadă istorică, cu avizul Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniu Național Prahova;
- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmărind caracterul de epocă al edificiului;
- se interzic următoarele materiale la acoperișuri: azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tablă;
- panta acoperișului va determina alegerea materialului adecvat, cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Prahova, fiind recomandată țigla solzi de formă, culoare și dimensiune corespunzătoare celei existente, specifică zonelor protejate. Coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var;
- Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta elementele compoziționale și decorative ale fațadelor, neadmițându-se înlocuirea tâmplăriei de lemn, feronerie aferentă, înlocuirea tencuielii istorice, a profilaturilor și a decorațiilor. Nu se admite înlocuirea tipului de acoperire și tipului de învelitoare.

Pentru construcțiile cu valoare ambientală - sunt admise intervenții în limitele regulamentului:

Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise și adăugiri având ca obiect ridicarea nivelului de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări), adăugiri care se vor înscrie în mod obligatoriu în caracteristicile volumetrice și stilistice ale clădirilor și în limitele P.O.T. și C.U.T. corespunzătoare subzonelor funcționale în care se află.

Pentru construcțiile neutre, fără valoare de monument sau ambientală - sunt admise intervenții de demolare/înlocuire în limitele regulamentului:

Clădirile existente fără valoare de monument sau ambientală pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă, în limitele P.O.T. și C.U.T. reglementați pentru subzonele funcționale în care se află și sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.

Pentru construcțiile fără valoare arhitecturală sau ambientală se impun reglementări specifice zonei istorice de referință în care se încadrează: înlocuirea clădirii, păstrarea imaginii arhitecturale, a fațadei la stradă, a modului de acoperire, construibilitatea în limitele indicatorilor urbanistici specificați pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

Toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materialele învelitorilor, precum și împrejmirile, porțile de acces pe parcelă, tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv.

Se vor suprima rețelele și conductele parazite aparente pe fațade vizibile din spațiul public. Echipamentele tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu energie electrică se vor executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor.

În vederea păstrării caracterului specific al zonei construite protejate, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Se va urmări poziționarea cât mai adecvată a elementelor de scurgere aparentă, și se va reduce numărul acestora prin regroupări. Se interzic coturi sau coborâri oblice pe planul fațadei.

Se va respecta compoziția și concepția originală a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperișurilor.

Se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă.

Lucarnele se vor conserva în forma în care există și se vor restaura, fără a fi înlocuite cu lucarne nespecifice și netradiționale;

Se impune obligativitatea montării parazapezilor la învelitorile clădirilor, la front.

Se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj;

Se recomandă dimensiuni mici, discrete, respectarea compoziției fațadei precum și elementele de decor, a căror logică nu trebuie încălcată prin modul de amplasare a elementului de signalistică;

Se interzic, în cazul elementelor de signalistică: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv, inscripții luminoase moderniste, inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;

Însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară, dacă mai multe spații de la nivelul parterului clădirilor alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune;

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

a) împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu garduri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu, în cazul în care este opac, nu va fi mai înalt de 60 cm măsurat de la nivelul trotuarului sau al terenului.

Toate intervențiile asupra clădirilor din zona construită protejată, precum și noile inserții se vor face în baza unor documentații de urbanism, care să cuprindă și susținerea intervenției prin desene, machete, fotomontaje, simulări grafice.

4.12. Zonele cu riscuri naturale

Pentru zona de Platou – recomandări pentru regulamentul de construire - Terenul, în zona platoului, nu are energie de relief suficientă pentru a putea fi afectat de alunecări de teren și nu riscă să fie inundat.

În sectorul **cu probleme** (naturale și antropice) - se recomandă celor care construiesc să efectueze o **cercetare geotehnică** a terenului și, după caz, să adopte măsuri care să se opună infiltrării apelor subterane și /sau a gazelor combustibile (care exhală de la fața freaticului sau din zăcământ), în spațiile construite în subsol.

În preajma pantelor, care delimitează platoul, se recomandă o gardă de cel puțin 10,00 m (până în marginea terasei) și o adâncime de fundare de cel puțin 1,20 m (sub cotele terenului).

Pentru zona de Pante – recomandări pentru regulamentul de construire - Terenul în pantă, în caz de seism, poate fi acționat de forțe care, în practică, sunt evaluate prin multiplicarea greutateii elementului care riscă alunecarea, cu un coeficient seismic (k_s). Rezultă de aici, în mod evident, recomandarea de a limita regimul de înălțime al construcțiilor, care se vor executa pe fruntea terasei, la numai **un parter** și **un etaj** (eventual, și o mansarda). Pot fi utile și spațiile construite în **subsol** (sub toata clădirea sau cit mai bine reprezentate), pentru ca într-o cit mai mare măsură, sarcina aplicată terenului să poată fi compensată prin greutatea volumului de pământ dislocuit. Pământul, rezultat din săpături, va putea fi transportat la baza pantei. Se mai recomandă constructorilor să prevadă, prin proiect, soluții și materiale de construcție, cit mai ușoare. Fundațiile vor fi prevăzute cu centuri, pentru ca la rândul lor să "armeze", local, pământul care riscă alunecarea și pentru ca structura construcțiilor să poată fi acomodată la deformații **inegale**, ale terenului, de ordinul a 1-2 cm (datorate neuniformităților din specificul pământului pe care se fundează). De asemenea, se mai recomandă (celor care dețin terenuri în panta), să ocrotească subarboretul și copacii, întrucât aceștia absorb mari cantități de apă din pământ și, prin sistemul radicular, consolidează (armează) pantele cu risc de alunecare.

Pentru zona de culoarului depresionar salifer, cu lacuri – recomandări pentru regulamentul de construire - Construcțiile care se vor executa în domeniul cu relief negativ - vor fi cât mai ușoare și cit mai bine pregătite pentru a putea face față unor deformații inegale importante (ale terenului). În zonă nu se vor executa puțuri săpate (sau foraje) pentru a se exploata apa din subteran. Construcțiile importante se vor executa numai după ce se va finaliza investigația, pe amplasament (cu cel puțin un foraj cu adâncimea de minim 30 m) și numai după ce beneficiarul va fi notificat cu privire la riscul pe care trebuie să și-l asume.

Pentru zona teraselor superioare, prin care se realizează racordul între platou și versant – recomandări pentru regulamentul de construire - Zona teraselor superioare - face parte din categoria terenurilor propice pentru a fi construite, cu minime precauții și amenajări (conform studiilor geo, care se vor întocmi pentru fiecare amplasament în parte). Terenul de fundare în zonă este în general stabil, dar nu reprezintă un criteriu pe baza căruia să se poată face recomandări cu privire la regimul de înălțime al clădirilor (care se vor executa).

Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

4.13. Zonele construite protejate

Prezentul Regulament Local de Urbanism reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic General pentru Zonele Construite Protejate ale municipiului Câmpina. Prescripțiile cuprinse în acesta sunt obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de

construire si de infrastructură de pe teritoriul zonelor construite protejate si pentru interventiile de orice natura asupra cladirilor monument.

Prescripțiile regulamentului, odată adoptate, urmează să se aplice în teritoriul delimitat ca zonă construită protejată cu valoare istorică a municipiului Câmpina, pentru proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri care fac obiectul prezentului P.U.G.

Zona construită protejată include cea mai mare parte a clădirilor înscrise pe **Lista monumentelor istorice a Ministerului Culturii din 2010**, toate ansamblurile de arhitectură înscrise pe aceeași listă, precum și zonele lor de protecție, si anume:

În municipiul Câmpina sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice, județ Prahova următoarele edificii:

1. Beciul casei datat sfarsitul sec. al XVIII-lea, situat pe Bd. Carol I nr. 171A, suprapus de blocuri, înscris în listă la indicativul **PH-II-m-B-16390**;
2. Beciul casei datat 1861, situat pe Bd. Carol I nr. 171B, suprapus de blocuri, înscris în listă la indicativul **PH-II-m-B-16391**;
3. Casa Basic azi Clubul elevilor, datata 1945, situata pe Bd. Carol I nr. 99, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-B-16392**;
4. Casa Muzeu Nicolae Grigorescu datata 1890, arsa 1918, refacuta din temelii 1957, situata pe Bd. Carol I nr. 108, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-A-16393**;
5. Biserica "Adormirea Maicii Domnului"-de la Han datata 1828 (1833) situata pe Bd. Carol I nr. 133A, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-A-16394**;
6. Castelul Iulia Hasdeu, azi Casa Muzeu "B.P. Hasdeu" datat 1893- 1896, situat pe Bd. Carol I nr. 199, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-A-16395**;
7. Vila Ștefănescu - "Casa cu grifoni", azi Primăria municipiul CÂMPINA, datata 1928, situata pe Bd. Culturii nr. 18, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-A-16396**;
8. Vila Steensballe , ulterior sediul Primăriei, azi sectie Tribunal, datata prima jumătate a secolului XX, situata pe Str. Marasesti nr. 18, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-B-16397**;
9. Biserica "Sf. Nicolae" a fostului schit Slobozia, datata 1714, refacuta 1858, situata pe Str. Nucilor nr. 9, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-B-16398**;
10. Stăreția schitului "Slobozia", azi casa Parohială a Bisericii "Sf. Nicolae" datata 1840, situata pe Str. Nucilor nr. 9, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-A-16399**;
11. Școala Domnească, azi anexă a Colegiului Național "Nicolae Grigorescu" datata sfarsitul secolului al XVIII- lea, situata pe Str. Republicii nr. 25, înscrisa în listă la indicativul **PH-II-m-B-16400**;
12. Monumentul Eroilor din primul război mondial datat 1929, situat la intersectia Bdlui Carol I cu Bdl Culturii, înscris în listă la indicativul **PH-III-m-B-16872**;
13. Bustul savantului B. P. Hasdeu datat 1937, situat pe Bdl. Carol I nr. 199 în curtea Muzeului B.P.Hasdeu, înscris în listă la indicativul **PH-III-m-A-16395.02**;

14. Bustul pictorului Nicolae Grigorescu datat 1957, situat pe Bdl. Carol I nr. 108 in curtea Muzeului N. Grigorescu, înscris în listă la indicativul **PH-III-m-B-16873**;
15. Mormântul pictorului Nicolae Grigorescu datat 1907, situat pe strada Bobalna nr. 48 in cimitirul orasului, inscris in lista la indicativul **PH-IV-m-A-16889**;
16. Piatră funerară datat 1600, situata pe Bdl. Carol I nr. 133A in incinta Bisericii “Adormirea Maicii Domnului” de la Han, înscris în listă la indicativul **PH-IV-m-A-16394.02**;

Delimitarea zonelor de protectie ale obiectivelor inscrise in Lista monumentelor istorice publicata in M.O.R. nr. 646 bis/2004 s-a instituit in urma acordarii avizului 131/U/2010 – aviz favorabil, eliberat de Ministerul Culturii – Directia pentru Cultura si Patrimoniu Cultural a judetului Prahova, in baza documentatiei depuse, si anume:

- Studiul istoric elaborat de S.C. Consproiect – Ploiesti cu avizul nr. 156/DU/2006 eliberat de D.C.C.P.C.N. a judetului Prahova;
- Date generale, stadiul actual al dezvoltarii urbanistice, studii de fundamentare, propuneri de organizare urbanistica, reglementari;
- Regulamentul de urbanism si 12 planse;
- Delimitari ale zonelor de protectie ale obiectivelor inscrise in Lista monumentelor istorice publicata in M.O.R. nr. 646 bis/2004.

Zona construită protejată reprezintă aria de maximă reprezentativitate administrativă și istorică pentru municipiul Campina. Ea menține în mare măsură elemente de identitate istorică, culturală (monumente istorice clasate cu valori semnificative, dar și clădiri cu valoare ambientală care susțin cadrul construit al unui centru omogen). În egală măsură, zona construită protejată reprezintă și aria de centralitate geometrică a orașului, dezvoltarea lui în timp neafectându-i caracteristicile esențiale.

Se afla in partea de sud-vest a municipiului si inglobeaza urmatorul perimetru:

De la intersectia str. Badea Cartan cu str. Fratii Golesti de la nr.13, in continuare pe str. Fratii Golesti pana la nr. 2 intersectie cu b-dul. Carol I de la nr. 133 pana la intersectia acestuia cu str. Marasesti la nr. 2; continua spre sud ingloband primul rand si al doilea rand de loturi aflate in subzone CP pana in str. Grivitei de la nr. 90 pana la nr. 42, inglobeaza primul rand de loturi din subzone CP aflate pe str. Grivita de la nr. 42 la nr. 8, intersectia str. Castanilor cu str. Grivita, de la nr. 6 pana la nr.4 – pe partea dreapta si nr. 7 – pe partea stanga, coboara spre sud ingloband loturi din subzone M1 cu deschidere la str. Schelelor, de la nr. 32 pana la nr. 16, in continuare insula de imobile delimitate de Aleea Parcului (nr. 1,15,9,7), in continuare la bdul. Culturii de la nr. 5 la nr. 25, in continuare primul rand de loturi pe partea stanga a str. Plevnei de la nr. 17 la nr. 87, intersectia str. Plevnei cu str. Campineanu pana la nr. 2.

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

5.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

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

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) modul de conformare a construcțiilor;
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de U.T.R..

5.3. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea în zonele de extindere cu densitate joasă de construcție.

5.4. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

ZC - ZONA CENTRALĂ

ZC1 - Subzona centrală situată în limitele zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică;

ZC2 - Subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.

IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

IS1 - Subzona pentru institutii si servicii situată în zona protejată cu valoare arhitectural - urbanistică;

IS2 - Subzona pentru institutii si servicii cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri.

IS3 - Subzona pentru institutii si servicii cu regim de construire continuu sau discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+ 4 niveluri cu accente înalte.

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.

L2 - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate.

L2a- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone dens construite.

L2b -Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate.

L3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3a- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite cu P.O.T. sub 40%

- L3b-** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite cu P.O.T. sub 35%.
- L4** - Subzona locuințelor colective cu maxim P+4 niveluri situate în ansambluri preponderent rezidențiale.
- L5** - Subzona locuințe Voila Livezi
- L6** - Subzona locuințe În Lunca

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

- ID1** - Subzona activităților productive și de depozitare
 - IDa-** Subzona unităților industriale și de servicii
 - IDb-** subzona unităților predominant industriale
 - IDc-** Subzona unităților productive dispersate
- ID2** - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

- SP1** - Zona spațiilor verzi publice
 - SP1a-** Parcuri, grădini și fâșii plantate
 - SP1b-** amenajări sportive publice
 - SP1c-** Spații plantate protejate
- SP2** - Zona spațiilor verzi pentru agrement (complexe și baze sportive)
 - SP2a-** Baze de agrement
 - SP2b-** Păduri de agrement
- SP3** - Zona spațiilor verzi de protecție
 - SP3a** – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă
 - SP3b** – Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică
 - SP3c** – Fâșii plantate de protecție sanitară
- SP4** - Păduri și plantații forestiere

C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

- C1** - Subzona căilor de comunicație rutieră
- C2** - Subzona căilor de comunicație feroviară

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

- EX1** - Zone rezervate pentru traseul autostrăzii (inclusiv zona de protecție a acesteia)
- EX2** - Zone rezervate pentru activități agricole.
- EX3** - Zone rezervate pentru activități forestiere.

6. OBSERVAȚII

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

6.2. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

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

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

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

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

II – PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**ZC – ZONA CENTRALĂ****GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.**

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor arhitectural urbanistice păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte. Această zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din Câmpina, înscrise în lista monumentelor.

Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al municipiului Câmpina.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism P.U.D. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate (P.U.D.).

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

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

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

ZC1 - Subzona centrală situată în limitele zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică;

ZC2 - Subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ZC1 - se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

- se admite acoperirea cu sticlă a curților închise sau în formă de “U”, în vederea transformării lor în spații funcționale interioare;

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

ZC2 - se admit funcțiuni de interes general specifice zonei centrale:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- cinema, săli de dans;
- centre de recreere și sport, în spații acoperite;
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

ZC2 - se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZC1 - se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice supramunicipale și municipale și de lăcașurile de cult;

- se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 30 metri;

- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:

(1) - funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;

(2) - proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ZC2 - se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;

- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință un partiu special de adaptat zonei centrale;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

ZC1 + ZC2 - se interzic următoarele utilizări:

- cazino, săli de jocuri de noroc;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto
- spălătorii chimice și auto;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

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

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantații, pavimente, imprejmui, etc.)

Este obligatorie păstrarea volumetriei formei și materialelor șarpantei, modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente cu plastica arhitecturală valoroasă.

Streașina, pazia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și aleile de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de formă, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru P.O.T. în zona de protecție.

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

ZC1 - se vor menține caracteristicile parcarului din zona protejată cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcanne laterale și de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **150 mp.** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcanne laterale și de minim **15,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **500 mp** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;

- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150 mp** pe baza unor documentații de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

ZC2 - în zonele cu parcellar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m** pentru clădirile alcătuint fronturi continue și de minim **12,0 metri** în cazul celor cuplate și izolate;
- în cazul clădirilor cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp.** și un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcan laterale și de minim **15,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZC1 - construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- la intersecțiile dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **12,0 metri** pe străzile de categoria I și a II-a și de **6,0 metri** pe străzile de categoria a III-a;
- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1 – 3 clădiri având colțurile teșite, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

ZC2 - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de **12,0 metri** pe străzile de categoria I–a și a II-a și de **6,0 metri** pe cele de categoria a III-a.

– în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6.00 metri**, cu condiția să nu lase vizibile calcan ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcan ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;

-în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

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

ZC1 - banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim **15,0** metri în cazul clădirilor cu înălțimi de până la P+4 niveluri și de maxim **20.0** metri în cazul clădirilor cu înălțimi de peste P+4 niveluri, cu condiția respectării distanței de **3** metri față de limita posterioară;

- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim **15,0** metri dacă clădirile au până la P+4 niveluri și de maxim **20,0** metri dacă clădirile au peste P+4 niveluri și se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** metri;

- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0** metri; se admit retrageri de minim **3,0** metri la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+3-4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală; pentru clădirile mai înalte de P+4 niveluri retragerea minimă va fi de **4,0** metri;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală

- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

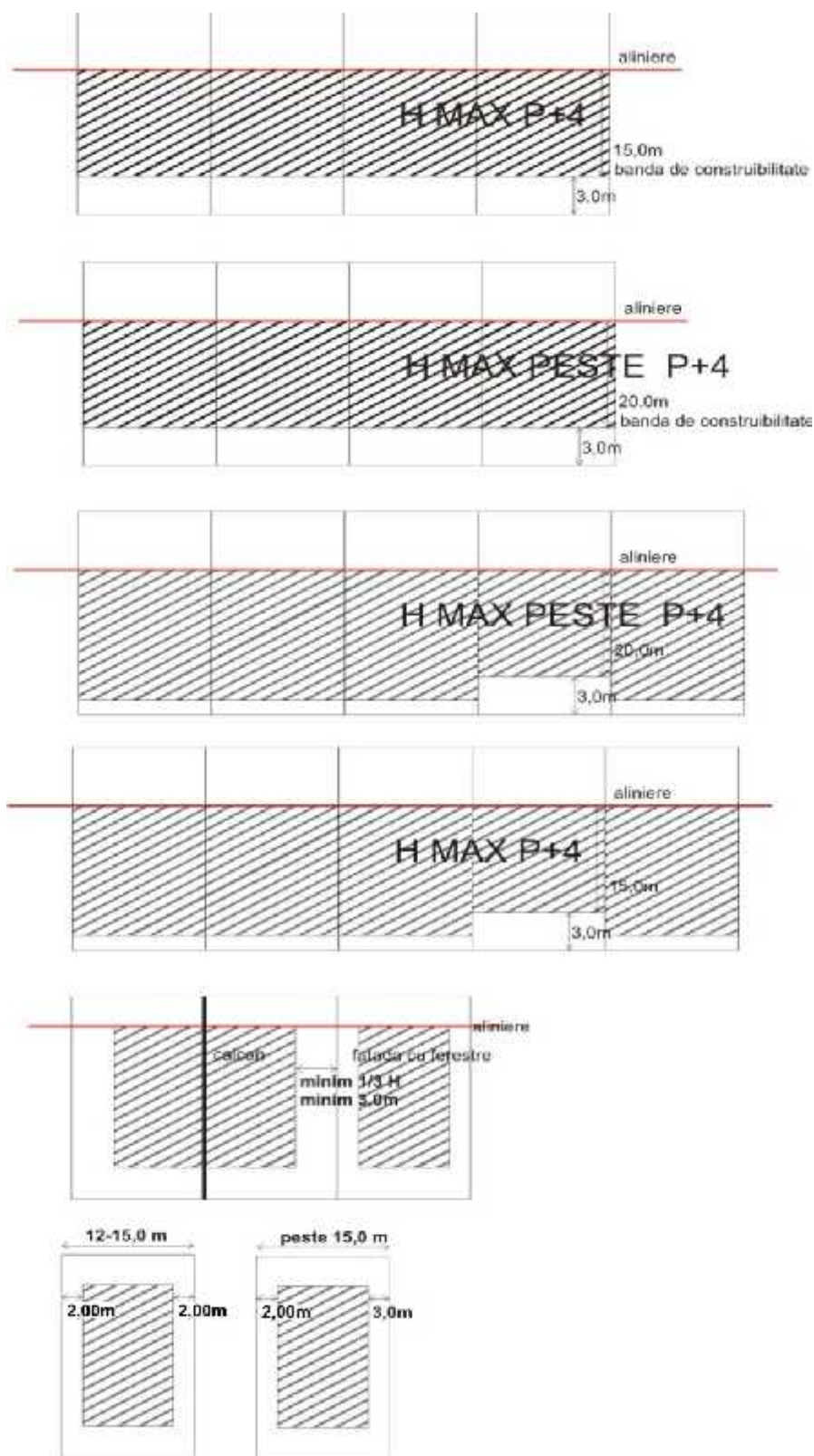
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de un lăcaș de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de **3,0** metri;

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0** metri.

ZC2 - clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;

- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general și locuințe vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20.00** metri de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de **3.00** metri;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de un lăcaș de cult; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00** metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.
- în tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fatada dispusă dinspre limita vecina ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcela.
- în tesut existent, în cazul în care există două clădiri, se va asigura o alee de acces pietonal de minim 1,50 m la clădirea din spate.



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

ZC1 - se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.

ZC1+ZC2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

- se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ZC1+ZC2 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

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

ZC1 - nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZC1+ZC2 - staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZC1+ZC2 - În zonele cu restricții pentru construcții impuse de studiul geotehnic și Raionarea Geotehnică, în conformitate cu Planșa de Reglementări Urbanistice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

ZC1+ZC2 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,0 metri în cazul clădirilor până la P+4 niveluri și cu 4,0 în cel al clădirilor peste P+4 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

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

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

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se recomandă prelungirea regimului cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ZC1 - în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100** metri;

ZC2- regimul de înălțime maxim admis este de P+5 (**20,00 m** , P+4+M sau P+5)

- se admite inserția unui mezanin ca nivel suplimentar

- în intersecții se admite un nivel suplimentar.

- se admit depășiri de **1-2,00 m** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZC1 - orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
 - elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
 - Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
 - Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.
 - Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor la clădirile monument.
- ZC2** - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
 - se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZC1+ZC2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZC1+ZC2 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

ZC1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare; se recomandă culoarea gri închis.
- Se vor păstra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

ZC1+ZC2 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de maxim **0.60** m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace sau transparente și vor avea înălțimea maximă de **2.00** metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

ZC1+ZC2 - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și

vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,50** metri;

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

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

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

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

ZC1+ZC2 - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- În zona masivului de sare **P.O.T. maxim 25%**

ZC1 – P.O.T. maxim 50%;

ZC2 - P.O.T. maxim 70%

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

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

ZC1+ZC2 - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

C.U.T.= mp ADC/ mp teren

- În zona masivului de sare **C.U.T. maxim 0,5**

ZC1 – C.U.T. maxim 2,5

ZC2 – C.U.T. maxim 3,0

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

IS – SUBZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

În cadrul acestor zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comercial - turistice (pensiuni, agenții de turism), industrie nepoluanta, și alte activități care nu afectează locuirea.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsiei dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona pentru institutii si servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit este format în mare parte din clădiri de locuit, dar subzona functionala permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

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

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

In zonele afectate de riscuri naturale, se instituie interdicție de construire pana la realizarea unui studiu geotehnic.

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

IS/L - Subzona pentru institutii si servicii in care este recomandata pastrarea si dezvoltarea functiunii de locuire individuala si colectiva si a activitatilor turistice;

IS1 - Subzona pentru institutii si servicii cu regim de construire continuu si discontinuu situate in zona protejata (UTR 9 – cf. plansa anexa);

IS2 - Subzona pentru institutii si servicii cu regim de construire continuu si discontinuu situate in afara zonei protejate;

IS/ID - Subzona pentru institutii si servicii in care este recomandata pastrarea si dezvoltarea unitatilor de industrie si de depozitare.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

IS1 +IS/L - orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii.

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- creșterea animalelor;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție poluantă, terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare la rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

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

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

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

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurimi, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente cu plastică arhitecturală valoroasă.

Streșina, paza, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și laelele de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT în zona de protecție.

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

IS1 + IS/L - se vor menține caracteristicile parcellarului din zona protejată, cu următoarele condiții:

- în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **12,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **150 mp.** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul clădirilor noi cu înălțimi peste P+4 niveluri se consideră construibile parcelele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **15,0 metri** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **500 mp** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprentele vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150 mp** pe baza unor documentații de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

IS/L+IS2+IS/ID - cu următoarele condiționări:

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12,00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **250 mp** cu un front la strada de minim **12,00 m.**
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

IS1 + IS/L- se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

IS/L+IS2+IS/ID - 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;

- 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**.

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea.

IS/L+IS2+IS/ID - în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim **5,00 metri**.

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

IS1 +IS/L - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

IS/L+IS2+IS/ID - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea 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 autovehiculul de stingere a incendiilor. Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

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

- 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 fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita 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;

- 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;

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

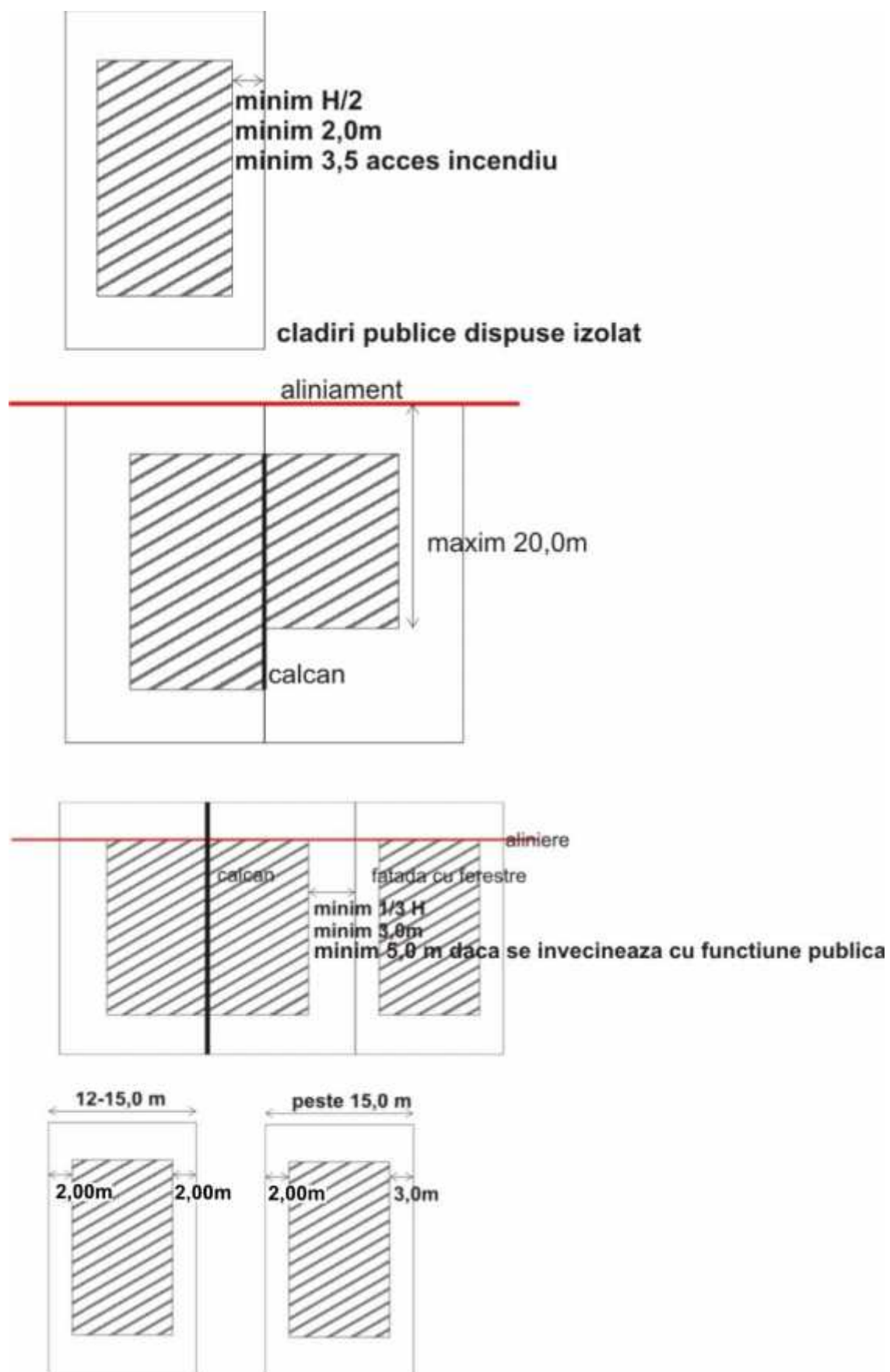
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00** metri;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragera față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

- în tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fațada dispusă dinspre limita vecina ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcela.

- în tesut existent, în cazul în care pe parcela există două clădiri, se va asigura o alee de acces pietonal de minim 1,5 m la clădirea din spate.

- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.



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

IS1 + IS/L - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice;

IS/L+IS2+IS/ID - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1 + IS/L - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate;

IS1 + IS/L - nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața rezervației;

- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **3,00 m**;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - în zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic.

IS1 + IS/L - în zona protejată se va respecta alinierea cornişelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100** metri;

IS/L - Regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (**10,00 m**) fiind permise accente de înălțime P+3+M justificate prin PUZ

IS2 - Regimul de înălțime maxim admis este de P+4 (**15,00 m**, P+3+M sau P+4). Se admit accente înalte în baza unor P.U.Z. aprobate conform legislației în vigoare.

- În intersecții se admite un nivel suplimentar.

IS/ID - Regimul de înălțime maxim admis este de P+4 (**15,00 m**, P+3+M sau P+4). Se admit accente înalte în baza unor P.U.Z. aprobate conform legislației în vigoare.

- În intersecții se admite un nivel suplimentar.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

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

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

- orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;

IS1 + IS/L - Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.

- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.

- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor la clădirile monument.

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei centrale;
 - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
 - se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

IS1+IS/L - se va respecta tipul existent de împrejurări cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim **0,60** metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcellarului tradițional.

IS1+IS/L - se va menține caracterul existent al împrejurărilor astfel:

- Distrugerea împrejurării imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori țipătoare; se recomandă culoarea gri închis.
- Se vor păstra împrejurările din uluci de lemn montate vertical;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejurărilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim **2,00** metri înălțime din care maxim **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri; Gardurile de pe limitele posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim **2,20** metri;

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

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

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- În zona masivului de sare **P.O.T. maxim 25%**;

IS1 - P.O.T. maxim 50%;

IS2 - P.O.T. maxim 60%

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

IS2+IS/ID - P.O.T. maxim 50% , cu posibilitatea acoperirii restului terenului în proporție de 70% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,0 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, garaje, etc.

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

IS/L+IS1+IS2+IS/ID - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- în zona masivului de sare **CUT maxim 0,5 mp. ADC / mp. teren ;**

Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

IS/L - **CUT maxim 1,5 mp. ADC / mp. teren ;**

IS1 - **CUT maxim 2,5 mp. ADC / mp. teren ;**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

IS2 - **CUT maxim 2,0 mp. ADC / mp. teren ;**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

IS/ID - **CUT maxim – 2,5 mp. ADC / mp. teren ;**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

L - ZONA DE LOCUIT**GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI**

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

(a) funcțional

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp,
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P - P+2 niveluri), medie (P+3,4 niveluri), mare (peste P+4 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă mixtă) se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonei **M**,
- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

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

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L1 – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural-urbanistica.

L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate.

L2a- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zone dens construite.

L2b– Subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite neprotejate.

L3 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite.

L3a- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1+M niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite cu P.O.T. sub 40%

L3b- Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite cu P.O.T sub 35%.

L4 – Subzona locuințelor colective situate în ansambluri preponderant rezidențiale.

L5 – Subzona locuințe Voila Livezi

L6 – Subzona locuințe În Lunca

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

L1+L2+L3 - locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

L4 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

- La locuințele colective existente se permite mansardarea cu un nivel

L5 - captări de apă, lucrări pentru combaterea și prevenirea acțiunilor distructive a apelor

- se vor planta copaci în toate zonele studiate
- construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (canale de drenare ale apelor provenite din precipitații care se scurg în lacuri, scurgerea corectă a apelor pluviale, lucrări de consolidare a apelor de versant din capătul străzii Prundului, corectarea cotei terenului natural în zonele de băltire concomitent cu executarea unui dig de mal la Lacul Fermei, etc.)

- orice fel de construcții și amenajări care au ca scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice;
- locuințe;
- locuințe de vacanță;
- spații verzi pentru joacă și agrement;
- străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje;
- alimentare cu apă (în sistem centralizat);
- alimentare cu energie electrică, telecomunicații;
- canalizare în sistem centralizat;
- alimentare cu gaz metan;
- platforma de depozitare provizorie a deșeurilor menajere;
- servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, învățământ;
- parcaje și/sau garaje, piscine, spații amenajate pentru recreere în aer liber;
- activități profesionale liberale;
- servicii de interes general.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1+L2+L3 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere;
- în zona delimitată conform HCL Câmpina din 18.02.2007 în zona delimitată conform Anexei 5 (atașată și prezentului Regulament Local) și în plus până la 50 metri dincolo de străzile Muscelului și Siretului se interzic activitățile industriale și de prestări servicii poluante, depozitele de materiale de construcții și a altor tipuri de depozite pentru activități comerciale, barurile și discotecile, activitățile hoteliere, cu mențiunea că cele existente la 31 decembrie 2007 vor funcționa în continuare;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 100,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ;

L4 - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;

- locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

-lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

L1 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

L3 - autorizarea construcțiilor situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.

L1+L2+L3+L4 - orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

L5 - orice construcție se va amplasa la distanța minimă de 20 m față de liziera pădurii

Autorizarea construcțiilor de orice fel în zonele riverane lacurilor Cocorului, Fermei și torentului afluent al râului Doftana și a canalului de drenaj propus între Lacul Cocorului - Lacul Fermei - torent afluent al râului Doftana, se realizează în condițiile respectării art.7 RGU și a altor prevederi legale (Legea 107/1996, 101/1997, Ordin MPAM 277/197, etc.).

- lucrări de poduri și podețe, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării condițiilor de apărare contra inundațiilor, a eroziunii, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul autorităților competente în gospodărirea apelor.
- amplasarea construcțiilor se va face pe baza studiilor geotehnice cu calculul stabilității versantului la încărcările suplimentare create de construcții
- se vor proiecta construcții ușoare (pe Dealul Muscel, zona I vest – maxim P-P+1)
- nu se vor executa lucrări de săpătură de anvergură pe versant (șanțuri adânci, platforme, taluze verticale, umpluturi, etc.)
- se vor executa numai săpături locale pe fundații izolate sau ziduri de sprijin care vor fi betonate imediat ce s-a terminat săpătura
- depozitarea pământului sau a materialelor pentru construcție se va face în așa fel, încât să nu înlăture vegetația actuală fixată pe sol
- talpa fundațiilor să se așeze pe roca de bază sau imediat sub o posibilă suprafață de alunecare calculată
- în zona I-sud, sud-est, autorizarea construirii se face după executarea digului de mal la Lacul Fermei și executarea canalelor de drenare a apelor din lacuri către emisar, cf. Planșei de Reglementări Urbanistice PUZ Voila (Anexa 4); de asemenea se va ridica cota de amplasament la nivelul străzilor și se va face amenajarea terenului cu pantă către străzi pentru preluarea excesului apelor rezultate din precipitațiile abundente
- în zona III se autorizează construirea după ce s-a realizat sistematizarea verticală corectă și s-au eliminat problemele de băltire
- orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, pe terenuri expuse la umezire cu risc termic mare, datorită variațiilor de temperatură.
- se admit, de asemenea, construcții pe terenurile menționate în art.10 alin. 2 RGU, cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice.

- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona stabilită prin PUZ Voila aprobat conform legii.
- construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor art.25 alin.2 RGU.
- dacă rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a zonei suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe și funcțiuni complementare în momentul în care întreaga zonă este complet echipată din punct de vedere edilitar.
- în zonele de agrement și celor rezervate instituțiilor și serviciilor de interes public, precum și în incinta Starber, autorizarea construirii se face numai în urma elaborării și aprobării PUD conform legii.
- locuire în fronturile adiacente ale străzii Voila; ponderea în clădiri principale este de minim 50% și în suprafață desfășurată a fiecărei clădiri în parte

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

L1+L2+L3 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
 - creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine)
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale refoșosibile;
 - platforme de precollectare a deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - stații de betoane;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - curățătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
 - orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

L4 - se interzic următoarele utilizări:

- curățătorii chimice;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto peste 5 mașini;
 - 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
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

L5 - orice fel de lucrări în zonele de protecție ale oglinzilor și cursurilor de apă

- construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ Voila aprobat.
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevăzute accese pietonale;
- locuire cu caracter rural, anexe gospodărești, prestări de servicii cu caracter poluant și volum mare de transporturi
- se interzice creșterea animalelor
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii- chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public.

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

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

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

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

- pastrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură.
- Pastrarea și ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii

- Pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

In cadrul zonei functionale a Monumentului Istorice sunt permise numai interventii determinate strict de protectia si functionalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, imprejuriri, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modernizarii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasină, pazia, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

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

Extinderile se vor realiza avand suprafata inscrisa in limita acceptata pentru POT in zona de protectie.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

L1 - se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată, cu următoarele condiții:

- se consideră construibile parcelele având minim **150 mp** și un front la stradă de minim **8,0 m** pentru construcțiile înscrise între două calcane laterale și de minim **12,0 metri** și **200 mp** în cazul construcțiilor cuplate și izolate; parcelele sub **150 mp.** pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.;
- în cazuri speciale, în zone cu parcelări protejate, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub **150 mp** pe baza unor documentații de urbanism PUZ însoțite de ilustrare de temă și desfășurări stradale.

L2+L3 - se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim **200 mp** și **12,00m** front la strada în cazul regimului de construire discontinuu și **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire continuu (clădiri înșiruite).

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

L4 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

L5 - parcelele destinate locuințelor individuale vor avea dimensiunile (12-30m)x(30-120m) cu suprafața variind între 500 și 3000 mp.

- în situația în care se produc divizări ale parcelelor ulterioare PUZ Voila pentru suprafețe mai mici de 500 mp se condiționează autorizarea de elaborarea și aprobarea PUD, conform legii.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1 - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

L2 - clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective;

- retras față de aliniament cu minim **3,00** metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitara;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

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

L3 - retragerile față de aliniament vor respecta următoarele:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5,00** metri;

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

L1+L2+L3 - în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;

L4 - în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4.0 metri).

L5 - față de aliniamentele străzilor existente și/sau modernizate, amplasarea construcțiilor destinate comerțului, alimentației publice, serviciilor, învățământului se va înscrie în limitele edificabilului stabilit în Planșa PUZ Voila Reglementări Urbanistice (Anexa 4)

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

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

La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;

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

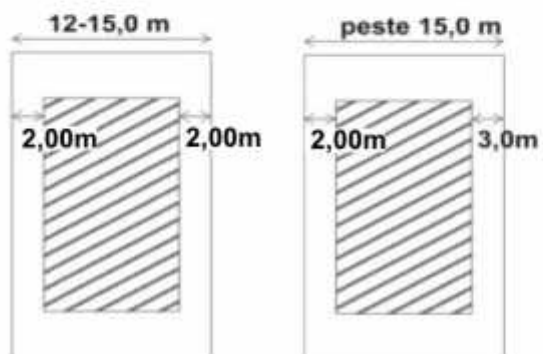
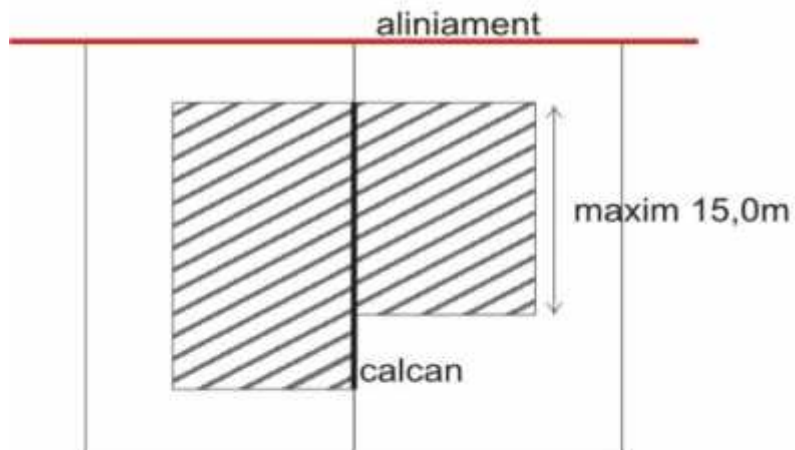
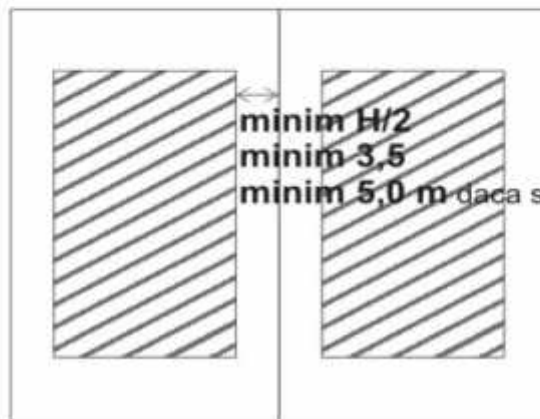
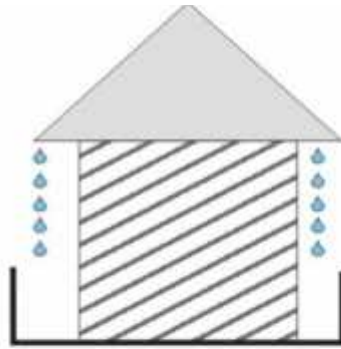
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.

L1 - se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

L2+L3+L4 - clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,50** metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
 - pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,00** metri.
 - în tesut existent, în cazul în care clădirea nu are pe fatada dispusa dinspre limita vecina ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane și numai dacă clădirea de pe parcela alăturată nu are ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane spre limita de proprietate, distanța față de limita laterală se poate reduce la 0,90 m, astfel încât să se asigure colectarea apelor pluviale pe parcela.
- L5** - Distanța minimă între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu este de 2,00 m cf. Codului Civil.
- L6** - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)



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

L1+L2+L3 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L4 - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

L5 - construirea a două clădiri de locuit pe aceeași parcelă, este permisă numai cu elaborare și aprobare PUD.

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1+L2+L3+L4 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

L1 - se va menține modul de acces pe parcelă caracteristic zonei protejate;

- nu este permisă deschiderea de noi străzi în suprafața zonei protejate;
- nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original;

L5 - în situația în care ulterior PUZ aprobat se fac intervenții noi în configurarea parcelelor, se menține regula asigurării accesului pe parcela direct din spațiul public sau cu un minimum de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

- gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime cu 4,20 m înălțime.
- construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate încât să permită accesul autovehiculelor în curtea din spatele clădirii la parcajele amenajate pe parcela. Dimensiunile minime ale spațiului liber necesar sunt 2,80 lățime și 3,50 m înălțime.

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1+L2+L3+L4 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

L1 - în zona protejată se va respecta alinierea cornișelor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în limita de **100 metri**;

L2+L3a - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+ 2 (10,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

-se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri)

L3b - înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+ 1 (7,00 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 metri)

L4 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4.00 metri**;

L1+L2+L3a - În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;

L3b - În zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+1, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic;

L5 - P+2 (10,0m la cornișă) cu excepția zonei I (nord- vest) unde regimul de înălțime va fi de maxim P+M;

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6).

În zona delimitată conform HCL Câmpina din 18.02.2007 conform Anexei 5 (atașată și prezentului Regulament Local) și în plus până la 50 metri dincolo de străzile Muscelului și Siretului regimul de înălțime maxim admis este de P+2.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1+L2+L3+L4 - clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;

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

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

L1 - orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;

- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.

- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument.

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor

dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
 - se va urmări menținerea raportului traditional plin- gol chiar si in cazul fatadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1+L2+L3+L4 - toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

- se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperiș pe proprietate.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

L5 - se instituie protecții pe baza normelor sanitare la următoarele obiective edilitare:

Obiectiv	Zona de protecție
Conducte de transport apă	10,0m
La intersecția conductelor de aducțiune cu canalele de apă uzată sau meteorică, conducta	0,40 m

de apă se va amplasa deasupra celei de apă uzată și/sau meteorică, asigurându-se o distanță între ele de minim 0,40 m pe verticală	
Distanța pe orizontală dintre orice conductă de transport și orice conductă de canalizare cu traseu paralel va fi de minim 3,0 m	3,0 m
Rețele de distribuție	3,0 m
Rezervoare de înmagazinare apă	Raza de protecție sanitară 20,0 m de la zidurile exterioare

- pe rețeaua de distribuție se vor monta hidranți supraterani de incendiu pe toate străzile (în principal la intersecții) la distanțe de maxim 100 metri între ei.
- În situația în care există solicitări de construire înainte de punerea în funcțiune a stației de epurare se admite autorizarea construirii realizarea de bazine vidanjabile cu condiția amplasării acestora la distanța de minimum 10,0 m față de locuință. Pentru cazurile în care distanța aliniere-aliniament stabilită prin PUZ la mai puțin de 10,0 m se permite retragerea construcțiilor corespunzător acestei cerințe, cu condiția extinderii acestei reguli pentru tot frontul.

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L1+L2+L3+L4 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;

L4 - terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

L5 - pentru arterele carosabile cu profilul transversal cuprins între 13-15,0 m, distanța minimă de plantare pentru specii cu coloana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coloana sferică, ovală sau tubulară, 20m.

- pentru străzile care au profilul transversal de 10,0 m, distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară de 15 m.
- lățimea fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzilor în funcție de felul plantației vor fi:

Plantații de pomi într-un șir	1,0m
Plantații în arbuști	0,75-1,0m
Gazon și flori	0,75-1,0m

- plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,0x1,0 sau circular cu diametrul de 1,0m care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice sau din beton prefabricat
- se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.
- distanțele minime de la marginea părții carosabile la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minim 1,0m

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1 - se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim **0,60** metri către stradă; în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcelarului tradițional.

L1 - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- Distrugerea împrejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă; grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori tipătoare; se recomandă culoarea gri închis.
- Se vor păstra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

L1+L2+L3+L4 - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

L5 - împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi transparente dublate de vegetație

- împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare la loturile situate perimetral ansamblului pot fi opace, cu înălțime minim 2,0 m
- împrejmuirile realizate la parcelele destinate funcțiunilor comerciale, de alimentație publică, distracții, prestări servicii, învățământ vor fi transparente.

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1+L2+L3+L4 - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

L1 - POT maxim = 35%;

L2a - POT maxim = 50%;

L2b - POT maxim = 50%;

L3a - POT maxim = 40%;

L3b - POT maxim = 35%;

- În zona masivului de sare **POT maxim = 25%;**

Amplasarea de construcții pe aceste terenuri se va face în condiții speciale (ridicarea cotei zero, amenajarea și consolidarea amplasamentului, fundarea în adâncime etc) măsuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

L4 - POT maxim = 50%

L5

ZONA I - Lacul Fermei - zona situată la sud și sud-est de Lacul Fermei

POT maxim = 20%

ZONA I - Lacul Fermei - zona Muscel

POT maxim = 14%

ZONA II - Zona STARBER

POT maxim = 15%

ZONA III - Lacul Cocorului

POT maxim = 20%

L6 - conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

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

L1+L2+L3+L4 - În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

L1 - CUT maxim 1,0 mp ADC/ mp teren;

L2a - CUT max.:

- 1,5 pentru clădiri P+2 etaje
- 1,0 pentru clădiri P+1 etaje
- 0,5 pentru clădiri parter

L2b - CUT max.:

- 1,5 pentru clădiri P+2 etaje
- 1,0 pentru clădiri P+1 etaje
- 0,5 pentru clădiri parter

L3a - CUT max.:

- 1,0 pentru clădiri P+1 etaje
- 0,5 pentru clădiri parter

L3b- CUT max 0,5 mp ADC/ mp teren

- În zona masivului de sare **CUT maxim 0,5 mp ADC/ mp teren;**

Amplasarea de constructii pe aceste terenuri se va face în conditii speciale(ridicarea cotei zero, amenajarea si consolidarea amplasamentului,fundarea în adâncime etc) masuri ce vor fi stabilite prin studii geotehnice detaliate pe fiecare amplasament.

L4 – CUT max 2,5 mp ADC/ mp teren

L5

ZONA I - Lacul Fermei - zona situată la sud și sud-est de Lacul Fermei

CUT maxim = 0,5

ZONA I - Lacul Fermei - zona Muscel

CUT maxim = 0,2

ZONA II - Zona STARBER

CUT maxim = 0,46

ZONA III - Lacul Cocorului

CUT maxim = 0,50

L6- conform planșei de reglementări urbanistice PUZ În Lunca și RLU aferent (Anexa 6)

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

ID - ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

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

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

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

Pentru subzonele de tip A situate pe terenuri libere (exclusiv cele din zona unităților industriale) sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

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

Zona se compune din următoarele subzone:

ID1 – Subzona activităților productive și de depozitare

ID1a- Subzona unităților industriale și de servicii

ID1b- subzona unităților predominant industriale

ID1c- subzona unităților industriale dispersate

ID2 – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

ID1+ID2 - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

ID1a - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

ID1b - activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

ID1c - activități productive desfășurate în construcții industriale mici, inserate în țesutul urban, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, și activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. Sunt permise activitățile care nu necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

ID2 - se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

ID1+ID2 - se admit:

- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID1+ID2 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- a) producție manufacturieră;
- b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

ID1 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

ID1 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

ID1+ID2 - se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

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

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

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri, plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

Este obligatorie păstrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modernizării și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente cu plastică arhitecturală valoroasă.

Streșina, paza, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și laelele de acces, spațiile verzi și plantațiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT în zona de protecție.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ID1+ID2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;

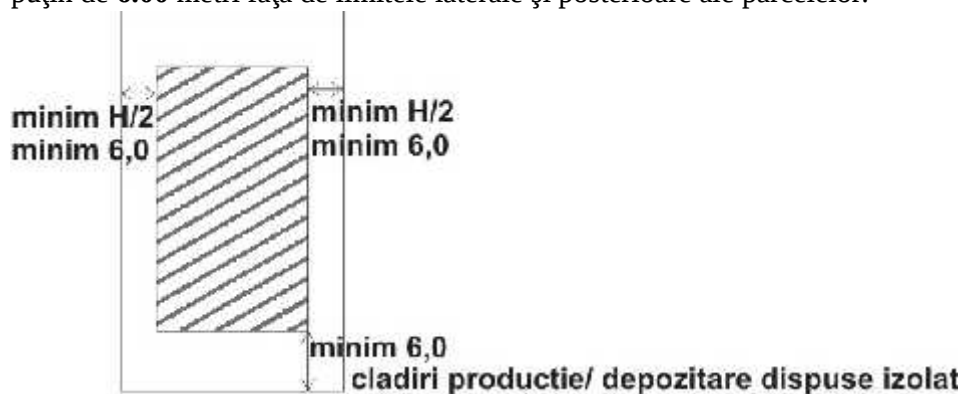
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.
- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.

ID1c - Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament caracteristica străzii;

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

ID1+ID2 - cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

ID1+ID2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ID1+ID2 - în conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID1+ID2 - cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ID1a+ID1b - conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,00** metri;

ID2 - conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **9,00** metri;

ID1+ID2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID1+ID2 - 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;

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
 - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID1+ID2 - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ID1+ID2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

ID1+ID2 - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

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

ID1 - POT maxim = 60%, sau conform PUZ

ID2 - POT maxim = 60%, sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

ID1 - CUT maxim 3,0, sau conform P.U.Z.

ID2 - CUT maxim 1,8, sau conform P.U.Z.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

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

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție.

Zona se compune din următoarele subzone:

SP1 – Zona spațiilor verzi publice

SP1a – Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate

SP1b – Amenajări sportive publice

SP1c – Spații plantate protejate

SP2 – Zona spațiilor verzi pentru agrement (complexe și baze sportive)

SP2a – Baze de agrement

SP2b – Păduri de agrement

SP3 – Zona spațiilor verzi de protecție

SP3a – Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă

SP3b – Spații verzi de protecție față de infrastructura tehnică

SP3c – Fâșii plantate de protecție sanitară

SP4 – Păduri și plantații forestiere

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

SP1 - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru agrement
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

SP1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexe necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

SP1c - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat.

SP1a+SP1b - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

SP2a+SP2b - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

- sunt admise construcții și instalații aferente activităților sport-agrement;

SP3 + SP4 - conform normelor de protecție în vigoare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1a+SP1c - 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;

- 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.

SP1+SP2+SP3 - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

SP4 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

SP1 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

SP1c - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

SP2b - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.

SP3 - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, și gazelor.

SP1+SP2+SP3+SP4 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

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

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejurimi, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente cu plastică arhitecturală valoroasă.

Streasina, paza, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și laelele de acces, spațiile verzi și plantatiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT în zona de protecție.

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

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

SP3 - lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

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

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

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

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SP1+SP2 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

SP1+SP2 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P + 2** niveluri.

SP3+SP4 - fără obiect

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

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1+SP2+SP3+SP4 - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SP1+SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

SP1+SP2 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

SP1+SP2 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1+SP2+SP3+SP4 - plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

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

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SP1+SP2+SP3+SP4 - împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de maxim **0,60** metri dublate de gard viu.

SP1a - scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

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

SP1 - P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **maxim 10 %**;

SP2a - P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **maxim 10 %**;

SP2b + SP4 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

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

SP1 – C.U.T. maxim **0,2 mp. ADC/ mp. teren**.

SP2a – C.U.T. maxim **0.3 mp. ADC/ mp. teren** sau conform normelor specifice în vigoare.

SP2b + SP4 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

C – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE**C - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE.**

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră și feroviară:

C1 - subzona căilor de comunicație rutieră

C2 - subzona căilor de comunicație feroviară

C1 - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

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

În cazul autostrăzii București - Brașov, se vor respecta propunerile din Studiul de Fezabilitate elaborat de SC Search Corporation (Proiect nr. 243-SF-D-2001) și profilele propuse.

Rezervarea nodurilor de circulație, pe o suprafață corespunzătoare unui cerc cu raza de **50,00 m**, măsurată din centrul actual al intersecției, pentru zonele marcate în planșa de reglementări.

C2 - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FEROVIARE**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

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

Autorizarea construcțiilor din zona căilor ferate se emite în temeiul OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona căilor ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul S.N.C.F.R.

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

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

C1 - Se admit următoarele funcțiuni:

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

- parcaje publice
- lucrări de terasamente

C2 - În zona de protecție a infrastructurii feroviare se pot amplasa, cu avizul organelor publice specializate:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcții aferente acestora;

Prin *zona de protecție a infrastructurii feroviare* se înțelege fâșia de teren indiferent de proprietar, cu lățimea de **100,00 m** măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a caii ferate. (conform RGU)

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C1 - incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie.

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

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

C2 - Construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul organelor publice specializate.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul organelor publice specializate și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologie și canale libere.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

C1 - 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, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;

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

C2 - Se interzice construirea de orice fel în zona de siguranță a căii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguranță a căii ferate se înțelege fâșia de teren de **20,00 m** de o parte și de alta din axul căii ferate, de-a lungul acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care să deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F.R.

Depozitarea sau manipularea unor substanțe sau deșeuri de felul celor de la articolul 3, litera c. este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Compania Națională de Cai Ferate C.F.R. – S.A. amenajările și instalațiile de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurile menționate mai sus se pot realiza pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului cu avizul organelor publice specializate.

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

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

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

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

În cadrul zonei funcționale a Monumentului Istoric sunt permise numai intervenții determinate strict de protecția și funcționalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, împrejmuiri, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei și materialelor sarpantei, modenaturii și decoratiei, a formei și poziției golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor și a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.

Este interzisă schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monumente cu plastică arhitecturală valoroasă.

Streasina, pазia, cosurile de fum, jgheburile și burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale și trebuie păstrate cu forma și la poziția originară.

Pavimentele și laelele de acces, spațiile verzi și plantatiile se vor păstra de forma, materialele și soiurile originare.

Extinderile se vor realiza având suprafața înscrisă în limita acceptată pentru POT în zona de protecție.

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

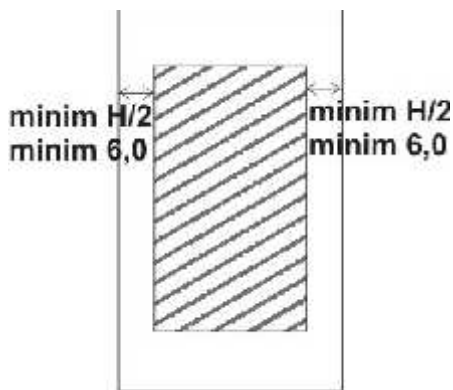
ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- C1+C2 - Conform documentațiilor de urbanism (P.U.D și P.U.Z) și studiilor de specialitate.

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

C1+C2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00** metri.

C1+C2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.



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

C1+C2 - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C1+C2 - În conformitate cu P.U.D/ P.U.Z, cu următoarele condiții:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim **3.50** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C1+C2 - Cu următoarele condiționări:

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

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

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

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
 - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
 - se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fațadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

C1+C2 - Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp și tratate peisagistic;

C2 - Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m și vor fi dublate cu un gard viu.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și**ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C1+C2 - Conform documentațiilor de urbanism și normelor tehnice specifice. **P.O.T** maxim 50 %, **C.U.T.** maxim 2,5.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

DS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu Ordinul MLPTL nr.126/1992.

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 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele doua garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

ART.1-14 – fără precizări

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

P.O.T. maxim conform normelor specifice – maxim 50 %.

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

C.U.T. conform normelor specifice - maxim 1,8 mp ADC / mp. teren

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

GC - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona GC reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, cimitire și salubritate.

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

GC - cimitire și clădiri anexă:

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

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comună:

- 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;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- GC** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- GC**- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 si Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
 - 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 II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural. Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:

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

In cadrul zonei functionale a Monumentului Istoric sunt permise numai interventii determinate strict de protectia si functionalitatea monumentelor (refaceri plantatii, pavimente, imprejmui, etc.)

Este obligatorie pastrarea volumetriei formei si materialelor sarpantei, modenaturii si decoratiei, a formei si pozitiei golurilor, a tamplariei, grilajelor, copertinelor si a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, balustradelor si parapetilor balcoanelor si teraselor.

Este interzisa schimbarea materialelor tamplariei din lemn cu plastic sau aluminiu la cladirile monumente cu plastica arhitecturala valoroasa.

Streasină, paza, cosurile de fum, jgheburile si burlanele sunt elemente importante ale plasticii arhitecturale si trebuiesc pastrate cu forma si la pozitia originara.

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

Extinderile se vor realiza avand suprafata inscrisa in limita acceptata pentru POT in zona de protectie.

ART.4-7 – fără precizări**ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

GC - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15 %** din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

GC - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ART. 10 – fără precizări**ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fatadelor cortina.
- **în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.**

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- GC** - 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.
 - în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
 - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- GC** - 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.**;

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

GC - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim **2,00** metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

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

GC –P.O.T. maxim 50%

- cimitire: suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp, din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

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

GC – C.U.T. maxim 1,8 mp ADC/mp teren

- cimitire: CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp teren

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

TE - ZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE**GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.**

Zona TE reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apa, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

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

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

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

TE - birouri autonome;

- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

TE - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

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

TE - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00 mp.** și un front la stradă de minim **12,00 metri.**

- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

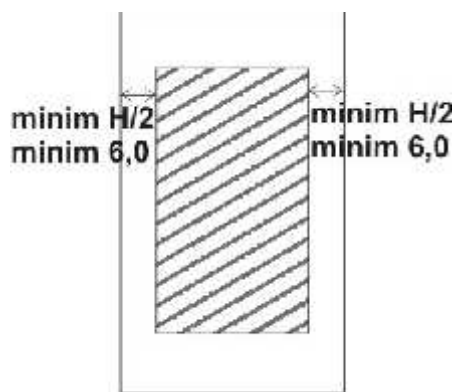
TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

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

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri**;

- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

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

**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

TE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

TE - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

TE - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor;

In zonele de protecție ale monumentelor istorice, regimul de înălțime maxim admis este de P+2 (10,0 metri)

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea

- improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- Pentru monumentele istorice este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu a treptelor exterioare, a balustradelor și parapetilor balcoanelor și teraselor.
- Este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument.
- Este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument.
- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor de compatibilitate cu zona funcțională învecinată;
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin- gol chiar și în cazul fatadelor cortina.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

TE - 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 diverse alte platforme exterioare;

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

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE - 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 **200,00** mp.;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

TE - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de maxim **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

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

In zonele de protecție ale monumentelor istorice:

P.O.T. maxim 35%

C.U.T. maxim 1,0 mp ADC/ mp teren

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

TE- POT maxim = 60%, sau conform normelor tehnice specifice.

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

TE -CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp. teren, sau conform normelor tehnice specifice.

P.O.T. ȘI C.U.T. SE VOR DIMINUA FAȚĂ DE LIMITELE MAXIME ADMISE, ACOLO UNDE SPECIFICUL ȘI CARACTERISTICILE ZONEI/ AMPLASAMENTULUI IMPUN ACEASTA.

EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului în corelare cu orașele și comunele limitrofe

EX1 – Zone rezervate pentru traseul autostrăzii (inclusiv zona de protecție a acesteia)

EX2 – Zone rezervate pentru activități agricole

EX3 – Zone rezervate pentru activități forestiere

EX1 – ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL AUTOSTRĂZII (inclusiv zona de protecție a acesteia)**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Terenuri cuprinse în teritoriul administrativ al orașului, destinate lucrărilor majore de infrastructura rutieră și a zonelor acestora de protecție;

SECȚIUNEA I – PRESCRIPTII SPECIFICE. REGLEMENTĂRI

Zona autostrăzii va cuprinde suprafața de teren ocupată de ampriza cu elementele constructive și lucrările aferente în faza de construire și cele doua fâșii laterale de o parte și de alta, numite zone de siguranță la care se adăuga și zonele de protecție corespunzătoare. Zona de protecție începe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranță.

Ampriza autostrăzii este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția 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 consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de protecție sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării ulterioare a drumului. Limita zonei de protecție a autostrăzii este de **50,00 m** din axul acesteia până la marginea exterioară a zonei drumului.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se recomandă rezervarea unei fâșii de **50,00 m** (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

SECȚIUNEA II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcuri de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);
- Conduite de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

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) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale, care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca

acest accept sa se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

În zona mediană a autostrăzii se pot amplasa numai instalații destinate întreținerii drumurilor și siguranței circulației.

Folosirea temporară sau definitivă, precum și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol și silvic se vor face în conformitate cu prevederile legale.

În cazul în care drumul străbate zone umede se va evita apariția fenomenului de băltire.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât sa se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00m** de cea mai apropiată locuință.

Se recomanda utilizarea de panouri fonoabsorbante și îmbrăcăminte antizgomot la trecerea autostrăzii prin apropierea zonelor de locuit.

Autorizarea construirii autostrăzii și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a a monumentului istoric și a cadrului sau construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcina arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

Autorizarea construcțiilor în zona sau vecinătatea siturilor arheologice se va face numai după descărcarea acestora de sarcini specifice si/ sau cu avizul prealabil al D.M.I.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrăzii, a intersecțiilor si spatiilor de parcare se interzic orice alte construcții sau amenajări definitive.

Este interzisă realizarea de culturi agricole în zona de siguranță a autostrăzii.

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00m** de marginea îmbrăcăminteii asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate

- amenajări de șantier abandonate
- platforme cu suprafețe deteriorate
- construcții degradate
- terenuri lipsite de vegetație
- gropi de acumulare a apelor meteorice
- depozite de deșeuri etc.

Se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

EX2 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege)

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

EX3 – ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI FORESTIERE.

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Câmpina s-au delimitat conform planșei cu ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră se supune prevederile legale în vigoare și este permisă numai cu avizul organelor administrație publice de specialitate.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Câmpina se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

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

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

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

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

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

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

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

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

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc 12 m;

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

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

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

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

TRANSPORTURI RUTIERE

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

TRANSPORTURI FERROVIARE

- zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte și alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate.

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001

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

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, instituite conform Legii nr. 422/2001, pentru avizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetriei, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, pentru demolări de construcții parazitare) este necesară realizarea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

Ferme cabaline	100 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, până la 500 capete	200 m
Ferme de îngrășătorii de taurine, peste 500 capete	500 m
Ferme de păsări, până la 5.000 capete	500 m
Ferme de păsări cu peste 5.000 capete și complexe avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine	100 m
Ferme de porci, până la 2.000capete	500 m
Ferme de porci, între 2.000 – 10.000capete	1.000 m
Complex de porci cu peste 10.000 capete	1.500 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Abatoare, târguri de vite și baze de recepție a animalelor	500 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	300 m
Platforme sau locuri pentru depozitarea gunoiului de grajd	500 m
Platforme pentru depozitarea gunoiului porcin	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine, sub 10.000 capete	1.000 m
Cimitire de animale, crematorii	200 m
Stații de epurare a apelor uzate orășenești	300 m
Stații de epurare a apelor uzate industriale	200 m
Paturi de uscare a nămolurilor	300 m
Câmpuri de irigare cu ape uzate	300 m
Câmpuri de infiltrare a apelor uzate și bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor	500 m
Depozite controlate de reziduuri solide	1.000 m
Camere de tratare biotermică a gunoaielor	100 m
Crematorii orășenești de gunoi	1.000 m

Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Cimitire	50 m

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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

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

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

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

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

f) Baraje și lucrări-anexe la baraje

Înălțimea maximă a barajului de la fundație la coronament (m)	5-15	16-50	peste 50
Lățimea zonei de protecție (m)			
- Baraj de pământ, anrocamente, beton sau alte materiale	10	20	50

- Lucrări-anexe la baraje	5	10	20
- Instalații de determinare a automată calității apei,	- 2 m în jurul construcții hidrometrice și instalații acesteia		
	- Borne de microtriangulație, foraje de 1 m în jurul drenaj, aparate de măsurarea debitelor acesteia		

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:

a) la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;

b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;

c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;

d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

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

ANEXA 2

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- Codul Civil.
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Legea nr. 50/2001 a amenajării teritoriului și a urbanismului;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.
- Legea nr. 137/1995 cu modificările și completările ulterioare privind protecția mediului.
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
- Legea nr.26/1996 – Codul silvic.
- Legea nr. 107/1996 a apelor..
- Legea nr. 33/1996 exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a III-a – Zone Protejate*.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - *Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități*.
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor
- OUG nr.12/1998 privind transportul pe căile ferate române.
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor.
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 1270/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a H.G. nr. 577/1997 pentru aprobarea Programului privind pietruirea drumurilor orasle, alimentarea cu apă a satelor, conectarea la rețeaua de electrificare și la rețelele telefonice, astfel cum a fost modificat prin H.G. nr. 211/1999.

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari.
- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICh-MIp - Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.

- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu; 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 3

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNICIPIULUI CÂMPINA

- ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.
- ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Se utilizează în reglementări și aliniamentul “de fund” care stabilește linia până la care pot fi dispuse clădirile spre interiorul terenului, în scopul de a se proteja o mai bună posibilitate de utilizare a interiorului insulei.
- ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este *non aedificandi*, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.
- ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în orase și municipii anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.
- Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- ARIA CONSTRUITĂ= Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum și treptele și terasele neacoperite.
- ARIA DESFĂȘURATĂ= Suma ariilor tuturor nivelurilor unei clădiri. În calcul nu se cuprind nivelurile podurilor (cu excepția mansardelor) și ale subsolurilor tehnice (cu înălțimea mai mică de 1,80m).
- Avizare - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a

teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

- **CONSTRUCȚII PROVIZORII**- construcții care au durată de funcționare limitată, prestabilită prin autorizația de construire
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.
- **COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:
 - centre comerciale
 - supermagazine / hipermagazine
 - mari magazine
 - centre comerciale locale
 - magazine populare
 - comerț specializat
 - stații – service
 - alte spații comerciale
- **COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.
- **COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaș rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.
- **DOMENIUL PUBLIC** = Aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenuri cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, țărmurile Mării Negre, inclusiv plajele terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau alte folosințe care, potrivit legii sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor sunt de interes sau uz public.
- **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- **INFRASTRUCTURĂ** = Echiparea tehnică a unei localități sau a unui teritoriu cu rețele tehnice, precum și instalații conexe supraterane sau subterane.
Ex: rețele și instalații de apă, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicații, drumuri, rețele stradale, sisteme de irigații.

- I.M.M. = întreprinderi mici și mijlocii compuse din:
 - unități micro – sub 10 angajați;
 - unități mici – între 10 și 100 angajați;
 - unități mijlocii – între 100 și 500 angajați.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și un punct determinat de:
 - Streșini, cu acoperișul în pantă continuă (cornișă)
 - Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate (coamă)
 - Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic
 - Streășina lucarnelor

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

- REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.
Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

- SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

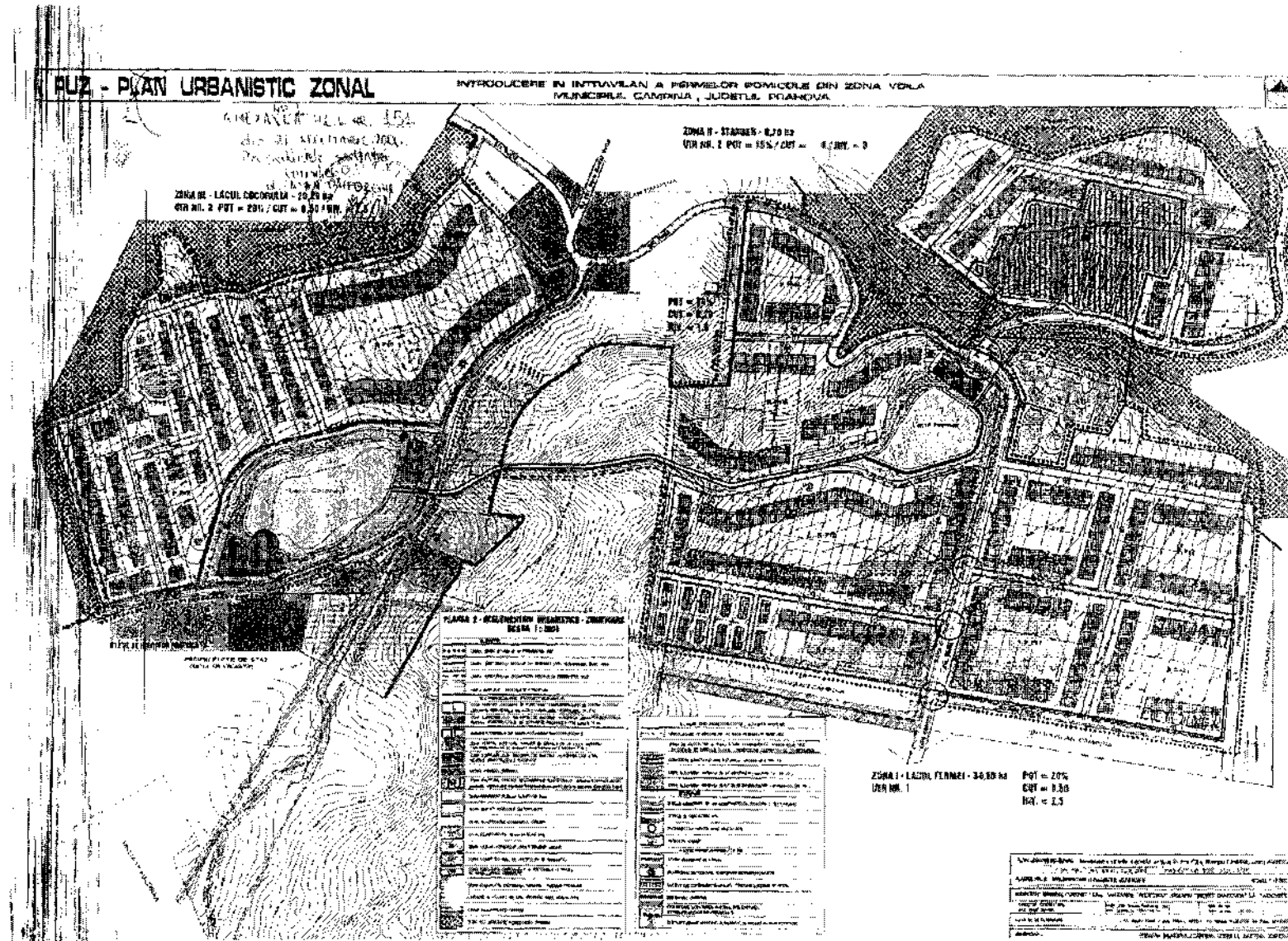
- SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

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

- TERITORIU INTRAVILAN = totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și

amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

- TERITORIU EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.
- ZONA FUNCȚIONALĂ = parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.
- ZONA DE PROTECȚIE = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.).
- ZONA PROTEJATĂ = suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se impun măsuri restrictive de protecție a acestora prin distanță, funcționalitate, înălțime și volumetrie.
- ZONA DE PROTECȚIE = Teritoriu delimitat de organele administrației publice specializate în colaborare cu autoritățile locale, în jurul unor monumente istorice (lucrări de artă monumentală, construcții cu valoare istorică sau memorială, a unor ansambluri urbanistice, etc.) în vederea unor acțiuni de protecție, conservare și punere în valoare a acestora.





CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA

Se certifică prezenta copie fiind conformă cu
originalul aflat la noi
ȘEF SERVICIULUI ADMINISTRATIE PUBLICĂ LOCALĂ

HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea H.C.L. nr.150/18 decembrie 2007 cu privire la
aprobarea unor reglementări urbanistice referitoare la
cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.48.183/11 decembrie 2008 a d-nei consilier Tabacu Jenica, prin care propune modificarea și completarea H.C.L. nr.150/18 decembrie 2007 cu privire la aprobarea unor reglementări urbanistice referitoare la cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina;

- raportul de specialitate promovat de Biroul urbanism;

- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv Comisia urbanism, amenajarea teritoriului, ecologie și protecția mediului;

- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Văzând prevederile art. 70, lit."b" din O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr.265/2006;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."c" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(2), lit."e" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Aprobă modificarea și completarea art.1, lit."a", alin.(2), din H.C.L. nr.150/18 decembrie 2007 cu privire la aprobarea unor reglementări urbanistice referitoare la cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina, prin introducerea sintagmei: „și de prestări servicii poluante”.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Compartimentului urbanism;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat.

Președinte de ședință
Consilier,
d-na Petrovici Mihaela



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

Moldoveanu Paul

Câmpina, 18 decembrie 2008
Nr. 189



CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea unor reglementări urbanistice referitoare la
cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.48.130/7 decembrie 2007 a d-nei consilier Tabacu Jenica, prin care propune aprobarea unor reglementări urbanistice referitoare la cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina;

- raportul de specialitate promovat de Biroul urbanism;
- raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Câmpina, respectiv Comisia urbanism, amenajarea teritoriului, ecologie și protecția mediului;
- avizul secretarului municipiului Câmpina;

Văzând prevederile art. 70 din O.U.G. nr.195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr.265/2006;

Ținând cont de prevederile art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45, alin.(2), lit."e" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

Consiliul local al municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. - Aprobă unele reglementări urbanistice referitoare la cartierele Câmpinița și Muscel din municipiul Câmpina, după cum urmează:

a) Întocmitorul refacerii Planului Urbanistic General al municipiului Câmpina va introduce următoarele prevederi urbanistice, privind protecția peisajului cultural în zona delimitată conform ANEXEI, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și în plus până la 50 de m dincolo de străzile Muscelului și Siretului:

- un regim de înălțime de maximum P+2;
- interzicerea activităților industriale, cu mențiunea că cele existente la 31 decembrie 2007 vor funcționa în continuare;
- interzicerea depozitelor de materiale de construcții și a altor tipuri de depozite pentru activități comerciale;
- interzicerea activităților barurilor și discotecilor, cu mențiunea că cele existente la 31 decembrie 2007 vor funcționa în continuare;
- interzicerea activităților hoteliere, cu mențiunea că cele existente la 31 decembrie 2007 vor funcționa în continuare;

b) Repararea trotuarelor existente, de la Muzeul Nicolae Grigorescu până la ieșirea din partea de nord a municipiului.

c) Spațiile verzi și parcurile vor fi amenajate corespunzător la începutul anului 2008, pentru a oferi o imagine frumoasă a zonei.

d) Canalizarea B-dului Carol I, pe porțiunea din cartierul Câmpinița, va constitui o prioritate ca și obiectiv de investiție.

Art.2. - Prezenta hotărâre se comunică:

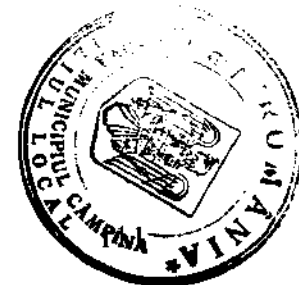
- Prefectului județului Prahova;
- Primarului municipiului Câmpina;
- Direcției economice;
- Direcției tehnice;
- Compartimentului urbanism;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat.

Președinte de ședință,
Consilier,
dl. Drăgușin Traian

Contrasemnează,
Secretar,
jr. Moldoveanu Paul

Câmpina, 18 decembrie 2007
Nr. 150

+ 02 22







III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA A ANSAMBLULUI

11. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

11.1. Zona functionala este o categorie urbanistica bine definita si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-una sau mai multe functiuni principale si alte functiuni secundare si/sau complementare: zonele functionale sunt puse in evidenta in planşa - "Reglementari urbanistice - zonificare".

11.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

11.3. Intreg teritoriul studiat in PUZ , face parte (conform Regulamentului aferent P.U.G.) din ZONA MIXTA si este incadrabil in :

M - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu și clădiri având regim de înălțime maxim P+4 niveluri.

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

11.4. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

M - ZONA MIXTA

In actuala documentație în fază PUG aprobat, zona este definită ca zona verde cu interdicție definitivă de construire (UTR 19). Având în vedere stadiul avansat în care se găsește noul PUG, se propune o zonificare funcțională care să se încadreze în principiile directoare ale acestei noi documentații, pentru a servi ca bază de plecare acestuia și în consecință se propune definirea zonei ca zonă cu funcțiuni mixte (M).

In cadrul acestor zone se incurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităților comerciale si turistice (pensuni, agenții de turism), si alte activități care nu afectează locuirea.

Prevederile regulamentului susțin dezvoltarea ipotetica a unor zone complexe din punct de vedere funcțional (mixare funcțiuni locuire cu activități comerciale, servicii, etc.), ca răspuns la cererea urbana preconizata, pe fondul impulsionării dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație.

Fondul construit este format în mare parte din clădiri de locuit, dar zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, spre deosebire de zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat.

Proiectant general S.C. „BLOM ROMANIA” s.r.l. Tirgoviste
Proiectant de specialitate urbanism : S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

12

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLZ „EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINATIE SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – zona IN JUNCĂ”

Municipiul Câmpina, județul Prahova

În zonele de protecție ale monumentelor istorice, definite conform Legii nr. 422/2001, autorizarea intervențiilor (amplasarea, configurarea volumetrică, aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări, desființarea construcțiilor parazitare) se va face în baza unor documentații de urbanism aprobate.

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

- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

• ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.

M - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații verzi amenajate;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

• ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M – clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă;
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din aria construită desfășurată.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

• ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M - se interzic următoarele utilizări:

Proiectant general S.C. „BLOM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

13



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.L.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINATIE
SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona IN LUNCA

Municipiul Câmpina, județul Prahova

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- creșterea animalelor în regim tehnologic (ferme sau crescătorii organizate);
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățători chimice;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile existente, fără racordare și rețelele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M - cu următoarele condiționări:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp și un front la stradă de minim 11,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp cu un front la strada de minim 11,00 m;
- în cazul alipirii la o clădire existentă, se recomandă alinierea la aceasta pentru a se evita calcanul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5-10,00 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;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6,00 metri;
- în cazul în care clădirile din parcelele adiacente prezintă calcan este obligatorie lipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 m.

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

M - clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea 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 3,00 m pe una din laturi pentru autovehicolul de stingere a incendiilor. Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va

Proiectant general S.C. „ILOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviște
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pitești

14



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM APERENT P.U.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - ZONA IN LUNCA

Municipiul Câmpina, județul Prahova

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**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zone, 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 m**;
- distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00 m**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

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

M - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

M - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim **3.00 m**;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

M - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M - Regimul de înălțime maxim admis este de **P+2+M (10,00 m)**, la cornișă)

- în intersecții se admite un nivel suplimentar;
- se admit depășiri de **1-2,00 m** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M - se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- orice intervenții asupra monumentelor, în cadrul zonelor de protecție a acestora și a zonelor protejate din punct de vedere istoric, arhitectural sau ambiental se va face în conformitate cu prevederile legii;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor și oricarei alcatuiri constructive.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Proiectant general S.C. „BIOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

15



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE ÎNTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE – zonă în lunca

Municipiul Câmpina, Județul Prahova

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M - spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor și dotarilor de interes public minim 40% din suprafață va fi ocupată cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

M - se va respecta tipul existent de împrejuriri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă, în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri se va menține prin tratarea terenului amprenta parcellarului tradițional.

- distrugerea împrejuririi imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă, grilajele deteriorate se vor păstra și repara. Nu este permisă vopsirea lor în culori tipătoare; se recomandă culoarea gri închis.
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton, din plase metalice
- sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente.
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- gardurile de pe laterale și cel posterior vor fi continue, opace, plantate și vor avea înălțimea max 2,20 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

M - în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- P.O.T. maxim 35%
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

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

M - în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- CUT maxim 2,0 mp. ADC / mp. teren ;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

Lm1-Lm6 – SUBZONA DE LOCUIT CU CONSTRUCȚII EXISTENTE

În cadrul acestor zone se păstrează dezvoltarea din punct de vedere funcțional pe o mixare de funcțiuni de locuire deja edificate cu activitățile comerciale și de industrie nepoluantă, servicii, etc.), ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsiei dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

- Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate pe următoarele considerente:

Proiectant general S.C. „BLON ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviște
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

16



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT FUZ EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE – zonă în JUNCĂ*

Municipiul Câmpina, județul Prahova

(a) **funcțional**

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici;
- caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) **morfologic:**

- tipul parcelarului:
 - rezultat din evoluția localității în timp;
 - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
 - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe)
 - atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permitând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane);
- volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică ($P - P+2/M$ niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpanta;
- spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) **vechime:** locuințe vechi și locuințe mai noi;

(d) **calitatea construcției:** definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

- Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orasului, prin:
 - tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă mixtă) se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție - conform zonei **M**;
 - menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
 - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare - parcelare/ reparcelare.
- Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, R.G.U. (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:
- **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**
- Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:
Lm1-Lm6 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim $P+2+M$ niveluri situate în zone construite neprotejate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Lm1-Lm6 - locuințe individuale și colective mici cu maxim **$P+1(M)$** niveluri în regim de construire continuu (insiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat), în general existente:

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lm1-Lm6 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități industriale sau manufacturiere, în zone specializate, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 15 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE ÎNTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – zona "N LUNCA"

Municipiul Câmpina, județul Prahova

prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție sau activități de natură utilitarilor interzise;

- se admit pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere;
- se admit funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 150,00 mp**. Se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- orice solicitare privind autorizarea construcțiilor în afara regulamentului admis este condiționată de prezentarea și existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lm1-Lm6 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 600.00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 15 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare, producție sau activități nocive, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine.
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Lm1-Lm6 - se consideră construirea parcelelor care au suprafața de minim **200 mp** și **12,00 m** front la strada în cazul regimului de construire izolat și **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire continuu (însiruire).

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \pm 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lm1-Lm6 - clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, retras față de aliniament cu minim **5,00 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și echipare edilitară;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o

Proiectant general S.C. „JLOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROJECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

18



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT FUZ EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTĂ DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE - zona IN LUNCA

Municipiul Câmpina, Județul Prahova

construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcană este obligatorie lipirea la acestea;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4,0 metri).

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

Lm1-Lm6 – La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00 metri** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,00 metri** conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**.

• ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ

Lm1-Lm6 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

• ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lm1-Lm6 – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

• ARTICOLUL 9 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate
- **P.O.T. maxim 35%**
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

• ARTICOLUL 10 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Proiectant general S.C. „BIOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

19



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.L.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE SI RĂDĂCARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – zona "IN JUNCĂ"

Municipiul Câmpina, județul Băneasa
Serviciul de specialitate

Lm1-Lm6 – în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- **CUT maxim 1,0 mp. ADC / mp. Teren** ;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

• **ARTICOLUL 11 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM**

Lm1-Lm6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va respecta înălțimea maximă de P+2E/M

• **ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ**

Lm1-Lm6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va autoriza înălțimea maximă la cornișă de 9,0 m ;
- În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

• **ARTICOLUL 13 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ**

Lm1-Lm6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va autoriza înălțimea maximă la coamă de 11,0 m ;
- În cazul accentelor de înălțime C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

Lr1-Lr6 SUBZONA DE LOCUIT CU INTERDICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

În cadrul acestor zone se păstrează dezvoltarea din punct de vedere funcțional pe o mixare de funcțiuni de locuire cu activitățile comerciale și de industrie nepoluanta, servicii, etc.), ca răspuns la cererea urbana preconizată, pe fondul impulsivității dezvoltării unor astfel de activități.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

- Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:
 - tranziția către un alt tip de zonă funcțională (zonă mixtă) se va realiza prin conversie sau prin reconstrucție – conform zonei M.
 - menținerea zonelor bine construite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
 - reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
 - extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.
- Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, R.G.U. (HG 525/ 1996 Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:
 - **Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.**
 - Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:
Lr1-Lr6 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2/M niveluri situate în zone construite neprotejate cu interdicție temporară de construire până la realizarea și aprobarea unei documentații de urbanism.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• **ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

Lr1-Lr6 – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2E/M niveluri în regim de construire continuu (insiruie) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

• **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Proiectant general S.C. „BLOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviște
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROJECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

20



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUCȚIE - zona IN LUNCA

Municipiu Câmpina județul Prahova

Lr1-Lr6 – se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități industriale sau manufacturiere în zone specializate, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 15 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție sau activități de natura utilizanților interzise:

- se admit pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere;
- se admit funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuinței și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 150,00 mp**. Se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- orice solicitare privind autorizarea construcțiilor în afara regulamentului admis este condiționată de prezentarea și existența unui P.U.Z. aprobat conform legii.
- orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Lr1-Lr6 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 600,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 15 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare, producție sau activități nocive, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- anexe pentru creștere animale pentru producție în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Lr1-Lr6 – se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim **200 mp** și **12,00 m** front la strada în cazul regimului de construire izolat și **150 mp** și **8 m** front la strada pentru regim de construire continuu (insiruire).

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ + 105^\circ$;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lr1-Lr6 – clădirile vor respecta retragerea de la aliniamentul existent, caracteristic străzii respective; retras față de aliniament cu minim **5,00 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și echipare edilitară;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată

Proiectant general S.C. „BLOM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pitești

21



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT F.L.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTĂ DEFINITIVĂ DE CONSTRUCȚIE – zona "IN LUNCA"

Municipiul Câmpina, județul Prahova

mai retras, pentru a nu se crea noi calcani;

- în fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a aliniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,4 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- în cazul în care clădirile alăturate prezintă calcani este obligatorie lipirea la acestea;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4,0 metri).

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

Lr1-Lr6 – La autorizarea construcțiilor se va urmări:

- în cazul în care există o construcție în limita de proprietate, pe parcela învecinată, construcția nouă se va realiza cuplată cu cea existentă;
- când construcțiile se execută independent, picătura streașinii va trebui să cadă pe terenul proprietarului care construiește;
- amplasarea construcțiilor în zonele de protecție ale infrastructurii se va face numai cu avizul administratorului acestora, chiar dacă construcțiile se realizează în intravilan, pe terenuri proprietate privată.
- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2,00 metri conform codului civil; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim 3,00 m pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE O PARCELĂ

Lr1-Lr6 – distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Lr1-Lr6 – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 9 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Lr1-Lr6 – în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- P.O.T. maxim 35%
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ARTICOLUL 10 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Proiectant general S.C. „BLUM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROJECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

22



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE – zona IN LUNCA*

Municipiu Câmpina județul Prahova

Lr1-Lr6 – în zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile de specialitate

- **CUT maxim 1,0 mp. ADC / mp. Teren ;**
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
 - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

▪ **ARTICOLUL 11 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM**

Lr1-Lr6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va respecta înălțimea maximă de $P+2E/M$

▪ **ARTICOLUL 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ**

Lr1-Lr6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va autoriza înălțimea maximă la cornișă de 9,0 m ;
- În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

▪ **ARTICOLUL 13 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ**

Lr1-Lr6 – în zonele cu locuințe individuale pe lot, se va autoriza înălțimea maximă la coamă de 11,0 m ;
- În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

In – SUBZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE ȘI DE DEPOZITARE NEPOLUANTE

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și de depozitare.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

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

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

Pentru subzonele de tip In (industrie nepoluantă) situate pe terenuri libere sau în extinderea intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

Subzona are următoarele reglementări cu titlu de excepție:

- Întrucât în cazul obiectivelor existente se va urmări diminuarea efectelor negative prin **proponerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate** cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente. Zonele avute în vedere au fost marcate corespunzător apartenenței zonelor funcționale complexe (**hașură verde – maro**).

- Pentru **zonele cu funcțiuni mixte** (de tipul centrelor logistice, a depozitelor generale cu zone de comerț en-gross, depozit zonal a unei rețele de supermarket-uri cu mică unitate de vânzare en-detail) vor prevala reglementările zonei cu suprafața și funcțiunea dominantă, zonele vizate fiind marcate corespunzător prin **hașuri**

Proiectant general S.C. „BIOM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

23



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT FUZ EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona IN LUNCA*

Municipiul Câmpina, județul Prahova

de nuanțele zonelor funcționale reprezentate

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități depozitare,
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

In - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

In - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani:

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - a) producție manufacturieră,
 - b) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - c) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

In- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

In- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

In - Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp, și un front minim la stradă de 24,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Proiectant general S.C. „JLDM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

24



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUCȚIE - zona ÎN LUNCA*

Municipiul Câmpina, județul Prahova

• Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare. Ele vor fi însă obligatoriu mai mari de **6,00 metri** pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0 metri** pe străzi de categoria I-a și a II-a;

• la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12,0 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6,0 metri** pe străzi de categoria a III-a;

• în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD

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

În - cu următoarele condiționări:

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

• 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 **5,00 metri**;

• în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5,00 metri**;

• în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât în e interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

• se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5,00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

În - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6 m**;

• distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

• în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În - în conformitate cu P.U.Z., cu următoarele condiționări:

• pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4,00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

• accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

• se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

În - cu următoarele condiționări:

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

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

În - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

• se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **12,50 metri**;

• înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ, EXTINDERE ÎNTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE – zona ÎN LUNCĂ

Municipiul Câmpina, județul Prahova

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

In - 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

In - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu.

- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

In - POT maxim = 50 % sau conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

In - CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 1,5 sau conform P.U.Z.

ARTICOLUL 17 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM

In - în zonele cu industrie nepoluantă și depozitare, se vor respecta înălțimea maximă de P+2E;

ARTICOLUL 18 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ

In - în zonele cu industrie nepoluantă și depozitare, se va autoriza înălțimea maximă la cornișă de 10,0 m;

- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

ARTICOLUL 19 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ

In - în zonele cu industrie nepoluantă și depozitare, se va autoriza înălțimea maximă la coamă de 12,5 m;

- în cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

C - SUBZONA DE ACTIVITĂȚI DE COMERȚ

Zona se compune din terenurile ocupate de activități comerciale en-gross, en-detail, alimentație publică (incluzând toate categoriile de activități comerciale conform CAEN) și de depozitare specifice.

GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Proiectant general S.C. „BLUM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROJECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

26



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.L.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI REZERVARE INTERDICTĂ DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE - zonă în LUNCĂ

Municipiul Câmpina, județul Prahova

Zona se compune din terenurile ocupate de activități comerciale de bunuri (incluzând toate categoriile de activități comerciale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri comerciale diferite sau în profiluri de servicii, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități comerciale și de servicii, inclusiv depozitare.

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

Pentru **zonele cu funcțiuni mixte** (de tipul centrelor logistice, a depozitelor generale cu zone de comerț en-gross, depozit zonat a unei rețele de supermarket-uri cu mică unitate de vânzare en-detail) vor prevala reglementările zonei cu suprafața și funcțiunea dominantă, zonele vizate fiind marcate corespunzător prin **hașuri de nuanțele zonelor funcționale reprezentate**.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni complementare ale zonei sunt:

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților comerciale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele protecție;
- rețele tehnico-edilitare.

C - sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de unități existente;

- în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

C - se admit:

- activități industriale productive de mică serie și anvergură și de servicii, IMM desfășurate în construcții mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 300 mp ADC (150 mp S vânzare).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe de vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

C - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C - se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE ÎNTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
SI REZERVARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona IN LUNCA

Municipiu Câmpina, județul Prahova

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

C - Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 500 mp. și un front minim la stradă de 12,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități comerciale.

- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

C - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul unor intervenții în cadrul incintelor comerciale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUD

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

C - cu următoarele condiționări:

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

- în 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 2,00 metri;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 2,00 metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât C se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7-AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

C - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5 m;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

C - în conformitate cu P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesul în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C - cu următoarele condiționări:

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

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția

Proiectant general S.C. „BIOIM ROMANIA” S.R.L. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

28



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE ÎNTRAVAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE - ZONĂ "N. LUNCA"

Municipiul Câmpina, județul Prahova

Înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

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

C - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 11,00 metri;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

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

C - 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;

▪ **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

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

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

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

▪ **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

C - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maximum 2,00 metri, eventual numai gard viu sau o dublare cu un gard viu.

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

C - POT maxim = 50 %, sau conform P.U.Z.

▪ **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C - CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren) = 1,5 sau conform P.U.Z.

▪ **ARTICOLUL 17 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM**

C - În zonele cu industrie nepoluantă și depozitare, se vor respecta înălțimea maximă de P+1E;

▪ **ARTICOLUL 18 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ**

C - În zonele cu comerț și depozitare, se va autoriza înălțimea maximă la cornișă de 9,0 m;

- În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

▪ **ARTICOLUL 19 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA COAMĂ**

C - În zonele cu comerț și depozitare, se va autoriza înălțimea maximă la coamă de 11,0 m;

- În cazul accentelor de înălțime, C.U.T. maxim se va justifica prin P.U.Z.

V - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orășenesc și supraorășenesc, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații

Proiectant general S.C. „BIOM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pitești

29



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT F.L.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona IN LUNCA'

Municipiu Câmpina, județul Prahova

plantate de protecție.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone:

- V – Parcuri, grădini, scuaruri și fișii plantate

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;

- parcaje.

V conform normelor de protecție în vigoare:

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V - 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;

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI PARCELĂ (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

V – conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V – conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

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

V – conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

V – conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V – conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

- Pentru toate categoriile de amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT FUZ, EXTINDERE, INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE - ZONA ÎN JUNCĂ*

Municipiul Câmpina, județul Prahova

construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

▪ **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

V - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P

▪ **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

V - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

• se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate și tipologia speciilor utilizate.

▪ **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

V - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

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

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

▪ **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

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

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

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

▪ **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

V - împrejuririle vor fi transparente și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, recomandându-se utilizarea dublării cu gard viu acolo unde situația o impune

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

V1a,b - P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = **maxim 15 %**;

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

V1a,b - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren.

CC - SUBZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră :

CC - subzona căilor de comunicație rutieră și pietonală.

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

▪ **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

CC - Se admit următoarele funcțiuni:

Proiectant general S.C. „BIOAM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

31



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUCȚIE - zona IN LUNCA

2009
Municipiu Câmpina, județul Prahova

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

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

- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

▪ **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotărilor aferente;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, :
 - depozitări de materiale degradate;
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
 - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă DN1 este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CC - POT maxim = 75 %, sau conform PUZ

▪ **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CC - CUT maxim (mp cale / mp. teren) = 1,0 sau conform P.U.Z.

TE – SUBZONA DE ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

Zona E reunește toate funcțiunile care aparțin echipamentelor edilitare (surse de apă, stații de epurare, stații de pompare, stații de transformare și reglare presiune, etc.)

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Proiectant general S.C. „BLUM ROMANIA” S.R.L. Tirgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” S.R.L. Pucioasa

32



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PĂZII, EXTINDERII, ÎNTRĂVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE ȘI RIDICARE, INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona "N LUNCA"

Municipiul Câmpina, Județul Prahova

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

• Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism/amenajarea teritoriului aprobate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

TE - birouri autonome;

• incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

TE - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

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

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

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

TE - pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de **500,00 mp.** și un front la stradă de minim **15,00 metri.**

• pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi sunt dispuse pe aliniament, sau se vor retrage la o distanță de minim **5,00 metri** în cazul în care majoritatea fronturilor dominante sunt retrase de la stradă;

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

TE - distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,00 metri**; se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcaniele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

TE - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

• distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

• în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

TE - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

TE - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

• locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

• în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT FUZ EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE – zona în LUNCA*

Municipiul Câmpina, județul Prahova

▪ **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

TE - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor.

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

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte

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

TE - 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 diverse alte platforme exterioare;

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

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

TE - 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 200,00 mp;

▪ **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

TE - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri și care să asigure securitatea obiectivelor și vor fi dublate cu gard viu;

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

TE - POT maxim = 35 %, sau conform normelor tehnice specifice.

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

TE - CUT maxim = 1,5 mp ADC / mp.teren, sau conform normelor tehnice specifice.

▪ **ARTICOLUL 11 - REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM**

TE - În zonele cu obiective tehnico - edilitare, se va respecta înălțimea maximă de P+1E

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

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

Proiectant general S.C. „BIOM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROIECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa

34



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. EXTINDERE INTRAVILAN, SCHIMBARE DE DESTINATIE SI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE - zona "N LUNCA"

Municipiu Câmpina, județul Prahova

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
 - conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.
- Ordinul 536/1997 al Ministrului Sănătății privind normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației, stabilește:
- ✓ norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților (Art.23)
 - Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.
 - Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.
 - Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.
 - ✓ norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide (Cap.4):
 - îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.
 - este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate menajere și industriale, precum și deversarea acestora în zonele de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
 - Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divisor de colectare a apelor uzate.
 - În cazul în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide.
 - îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

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

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

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT F.L.Z. EXTINDERE ÎNTRAVILAN SCHIMBARE DE DESTINAȚIE
ȘI RIDICARE INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUCȚIE - zona ÎN LUNCĂ

Municipiul Câmpina, Județul Prahova

- ILI - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a înlocuirilor și apropiilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

RETELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 m³/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

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

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

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

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

Proiectant general S.C. „BLOM ROMANIA” s.r.l. Tîrgoviste	36
Proiectant de specialitate urbanism: S.C. „PROFECT HABITAT” s.r.l. Pucioasa	

Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată -	5,5	5,5