

**PLAN URBANISTIC GENERAL  
COMUNA TINOSU**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR : PRIMARIA AL COMUNEI TINOSU**

**PROIECTANT GENERAL S.C. PROTELCO S.A.**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

Coordonator proiect: dr.arh. Luncan T. Andrei

Intocmit: Popa G. Andreea

**CUPRINS****TITLUL I – PRESCRIȚII GENERALE**

1.Rolul Regulamentului de Urbanism.....	3
2.Domeniu de aplicare.....	3
3.Corelare cu alte documente.....	4
4.Condiții de aplicare.....	4
5.Derogări de la prevederile regulamentului.....	4
6.Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință..	5
Notă.....	7

**TITLUL II – PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zone de protecție sanitară – Reglementări.....	7
Dreptul de parcelare.....	10
Zone cuprinse în intravilan.....	14
C – Zona centrală.....	14
M – Zona mixtă.....	21
L – Zona de locuit.....	29
V – Zona spațiilor verzi.....	39
G – Zona de gospodarie comunală.....	43
Zone cuprinse în extravilan.....	48
V1ex – Vegetație de aliniament în extravilan.....	48
V2ex – Perdele de protecție.....	48
V3ex – Păduri.....	50
Terenuri agricole.....	50

ANEXA 1 – Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al comunei Tinosu.....	51
---	----

## **TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

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

### **1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM**

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

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

### **2. DOMENIU DE APLICARE**

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

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate: Tinosu - sat reședință de comună, precum și terenurile existente în cadrul teritoriului administrativ (trupuri de intravilan).

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

### **3. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAȚII**

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de amenajarea teritoriului aprobate

conform legii respectiv Planurile de amenajare a teritoriului național (PATN), Planul de amenajare a teritoriului județean (PATJ-Prahova).

#### **4. CONDIȚII DE APLICARE**

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

#### **5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

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

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

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

5.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum și, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene pentru Cultura, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova ;

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale
- PUZ, elaborate și aprobate conform legii. Elaboratorii și beneficiarii acestor documentații PUZ de modificare a prevederilor PUG au obligația de a solicita înainte de aprobare, avize de la toate instituțiile care au avizat prezentul PUG, precum și organizarea unor dezbateri publice unde să invite toți factorii interesați și să prezinte în mod expres derogările care vor amenda prezentul PUG.
  - Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la aliniatul anterior, numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la finanțarea și elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru întreaga unitate teritorială de referință în care este inclusă zona. În vederea elaborării și finanțării noii documentații, autoritatea publică poate asocia persoane fizice și/sau juridice interesate.

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

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

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

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

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

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată.

### **ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN**

**C - ZONA CENTRALĂ** - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL.

**C** - subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate

**M - ZONA MIXTĂ** - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

**M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire;

**M2** - subzona funcțiuni mixte – servicii comerciale, manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comerț, cu caracter dispersat în spații plantate;

### **L - ZONA DE LOCUIT**

**L1** - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;

**L2** - subzona locuințelor individuale P - P+1 și a unităților de cazare (vile, pensiuni turistice și agroturistice) cu P - P+2 niveluri, cu servicii complementare, cu preponderența spațiilor plantate;

### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

**V1** - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive;

**V2** – plantații de protecție, plantație de aliniament.

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

**G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

**G2** - subzona cimitirelor .

## **ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

**V1ex** - vegetație de aliniament în extravilan;

**V2ex** - perdele forestiere de protecție a terenurilor agricole, antierozionale, de protecție a căilor de comunicație și de transport, de protecție a cursurilor de apă (pentru protecția digurilor și a malurilor);

**V3ex** - păduri de agrement și plantații forestiere .

### **- ZONA TERENURILOR AGRICOLE**

- Zone destinate pentru activități agricole .

### **- ZONA PĂȘUNI / ISLAZURI**

- Zone destinate pentru activități de producere a furajelor și pentru păscutul animalelor .

## **7. NOTĂ**

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

7.2. Planul de reglementări la nivelul unității administrativ teritoriale cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/15 000**.

7.3. Planul de reglementări la nivelul intravilanului existente și propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/5000**.

## **TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **1. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ – REGLEMENTĂRI**

- Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție pe baza normelor sanitare se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.
- Distanțele minime de protecție sanitară ale diferitelor obiective existente și propuse pentru comuna Tinosu sunt în concordanță cu ORDINUL nr.536 din 97:
  - Pentru cimitire: 50m
  - Pentru stația de epurare: 300m
- Perimetrele de protecție sanitară ale sistemelor publice de aprovizionare cu

apa pentru comuna Tinosu sunt în concordanță cu HG.930 din 2005:

- Conform art.2 din HG.930 din 2005 - Sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, denumite în continuare norme, următoarele obiective:

- sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora folosite pentru alimentarea centralizată cu apă potabilă a populației, a agenților economici din industria alimentară și farmaceutică, a unităților sanitare și social-culturale, construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă;
- zăcămintele de ape minerale și captările aferente acestora utilizate pentru cura internă sau pentru îmbuteliere, instalațiile de îmbuteliere și instalațiile de exploatare a nămolurilor terapeutice;
- lacurile și nămolurile terapeutice;

- Conform art.3 din HG.930 din 2005 - Protecția sanitară a obiectivelor prevăzute la art. 2 se realizează prin aplicarea măsurilor de protecție a calității apelor, stabilite prin actele normative în vigoare, precum și prin instituirea în teren a următoarelor zone de protecție, cu grade diferite de risc față de factorii de poluare, și anume:

- zona de protecție sanitară cu regim sever;
- zona de protecție sanitară cu regim de restricție;
- perimetrul de protecție hidrogeologică.

- Conform art.12 din HG.930 din 2005 - Dimensiunile și configurația zonelor de protecție se stabilesc de către unitățile atestate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, prin studii hidrogeologice elaborate în conformitate cu instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin ordin al conducătorului autorității publice centrale din domeniul apelor

- Conform art.20 din HG.930 din 2005 - Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

- Conform art.20 din HG.930 din 2005 – Pe terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție sunt interzise:

- construirea de construcții (locuințe, spitale, aeroporturi, unități militare, campinguri și stranduri) dacă nu dispun de un sistem de canalizare care să transporte apele reziduale și pluviale, în condiții de deplină siguranță, în afara zonei de protecție sanitară cu regim de restricție;
- executarea de construcții pentru activități industriale și agricole, precum: grajduri, silozuri, depozite de îngrășăminte și de substanțe fitosanitare, depozite de carburanți, lubrifianți, combustibili solizi;
- transportul pe conducte al substanțelor poluante de orice fel, cu excepția conductelor de canalizare a obiectivelor situate în interiorul zonei de protecție sanitară cu regim de restricție, pentru care trebuie prevăzute măsuri stricte de asigurare a etanșeității.



- Conform art. 24 din HG.930 din 2005 - Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu apă.
- Distanțele minime de protecție și siguranța aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere sunt prevăzute prin ordinul nr.371/2002.
  - Conform anexa nr.1 din ordinul nr. 371/2002, **distanța de protecție** reprezintă distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, inclusiv realizarea intervențiilor la acesta. Distanța se măsoară din axul conductei de o parte și de alta a acesteia.
  - Conform anexa nr.3 din ordinul nr. 371/2002, **distanța de protecție este de 5m** de o parte și de alta a axului conductei sau de câte 5m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.
  - Conform anexa nr.3 din ordinul nr. 371/2002 în zona de protecție sunt interzise următoarele:
    - efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
    - instalarea taberelor de câmp;
    - montarea oricăror rețele electrice sau telefonice, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
    - plantarea culturilor cu rădăcini mai mari de 50 cm.
  - Conform anexa nr.1 din ordinul nr. 371/2002, distanța de siguranță reprezintă distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate al obiectivelor din cadrul Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere și vecinătăți. Aceasta se măsoară din axul conductei la punctul cel mai apropiat al unei instalații, construcții etc. sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a două instalații, construcții etc.
  - Conform anexa nr.5 din ordinul nr. 371/2002, distanțele minime de siguranță dintre instalațiile tehnologice componente ale sistemului de transport al hidrocarburilor lichide, gazoase și diferite obiective industriale, administrative și sociale învecinate acestuia este de **100m** de o parte și de alta a axului conductei pentru conducta subterană ce transporta benzina și se învecinează cu construcții sociale, industriale și administrative. Pentru conducta subterană ce transporta motorina și se învecinează cu construcții sociale, industriale și administrative, distanța de siguranță este de **10m**.

## 2.DREPTUL DE PARCELARE

### SECȚIUNEA I: BAZA LEGALĂ ȘI DEFINIREA UNOR TERMENI

#### ARTICOLUL 1

1. Conform alin.6 al art.5 din Legea 50/1991 republicată, modificată și completată de Legea 401/2003, pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

2. Conform alin.3 al art.47 din Legea 350/2001 elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;
3. Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate;
4. Se înțelege prin **parcelă**, în sensul prezentului regulament, orice întindere de teren, constituind o singură proprietate, publică sau privată, indiviză și care poate fi utilizată în conformitate cu legile și reglementările în vigoare;
5. Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de patru cladiri** pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o **parcelare**, în sensul celor prevăzute anterior;
6. Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură , respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament .

## SECȚIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI

---

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

### ARTICOLUL 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează sa fie introdus în intravilan, dacă:

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

### ARTICOLUL 3

Pentru a putea obține **aprobarea parcelării unui imobil** proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil **certificatul de urbanism**. Acesta se va obține de la Primăria Comunei, și prin el autoritățile publice locale sunt obligate conform Legii 350/2001 să solicite întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal ce se va aproba conform legilor în vigoare și care va sta la baza viitoarei parcelări reglementând forma, dimensiunile, accesul și echiparea edilitară a viitoarelor parcele astfel obținute.

### ARTICOLUL 4

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevazute rețele de apă potabilă și canalizare pentru evacuarea apelor uzate;
2. Se poate totuși admite parcelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plătește costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apa și canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române și Agenția de Protecția Mediului;
3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare și unde nici nu urmează a se executa de către Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuși autoriza, cu avizul Agenției de Protecția Mediului, parcelări cu parcele cu suprafața minimă de 1500 mp. În acest caz trebuie să se execute de către parcelator lucrări locale separate pentru fiecare parcelă în parte, care să asigure alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane și al Agenției de Protecție a Mediului;
4. Dacă ulterior executării parcelărilor în condițiile de mai sus, se vor înființa pe strada respectivă canalizările necesare - fie de către Primărie, fie de către proprietar/parcelator – aceștia din urma vor putea reduce prin divizare suprafața parcelelor de 1500mp, conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă și canal pentru aleile și străzile nou create prin parcelare.

## SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

### ARTICOLUL 5

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

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR , SERVICIILOR PUBLICE, ȘI ÎNTREPRINDERILOR

- a. deschidere la stradă - min. 20m
- b. suprafața minimă a parcelei – 800 mp

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

- a. deschidere la stradă - min. 11m pentru înșiruite sau cuplate  
- min. 15 m pentru izolate
- b. suprafață minimă a parcelei – min 350 mp pentru înșiruite sau cuplate  
- min 450 m pentru izolate

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

- a. deschidere la stradă - min. 20 m
- b. suprafață minimă a parcelei - min 1000 m

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

4. ADÂNCIMEA PARCELEI trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu deschiderea la stradă

***Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus .***

## **ARTICOLUL 6**

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

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

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

## SECȚIUNEA IV : STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

### ARTICOLUL 7

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aibă cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;
2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile arătate în aliniatele următoare;
3. Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;
4. Străzile, aleile carosabile (inclusiv fundăturile) nou create vor respecta profilul transversal indicat în planșele de „Reglementări Urbanistice – zonificări funcționale- căi de comunicație”;
5. Pentru a fi construibile, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcelă de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;
6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 150 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioră de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;
7. Pe cât e posibil se va evita ca o arteră de mare circulație să fie întreuptă prea des de astfel de străzi provenite dintr-o parcelare .

### ARTICOLUL 8

1. Proiectul de parcelare trebuie să prevadă străzi, alei, piețe și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament.  
Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.
2. La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) .  
Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50000 și 200000mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200000mp .

## SECȚIUNEA V:UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELĂRILOR

---

### ARTICOLUL 9

- 1 Toate clădirile ce urmează a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietăți în indiviziune, trebuie să fie concepute și executate într-o coerență de caracter arhitectural, astfel încât toate clădirile să apară ca un întreg armonios;
- 2 Sunt exceptate parcelările anterioare, cu aprobari anterioare intrării în vigoare a prezentului Regulament și în care nu s-au prevăzut asemenea dispozițiuni;
- 3 Odată cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevăzut un număr îndestulător de norme generale după care urmează a fi realizate construirea grupului de clădiri și ambientarea lui cu plantații și elemente de mobilier urban.

4

#### **1. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN**

#### **C - ZONA CENTRALĂ - CONȚINÂND FUNCȚIUNI ȘI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE ȘI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL**

Zona centrală este situată în limitele intravilanului satului Tinosu, conține unele dintre cele mai importante funcțiuni și echipamente cu caracter de centralitate și reprezentativitate la nivelul comunei Tinosu, care vor putea realiza o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative comunei.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

#### C

- instituții și servicii publice, sedii ale unor organisme locale.
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații (releu infrastructură), servicii manageriale, tehnice și profesionale (sedii de companii și firme în clădiri specializate); cercetare-dezvoltare, edituri, servicii pentru media; centre de informare, bibliotecă / mediatecă; activități asociative diverse; servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, comerț, expoziții, recreere (cazino, dancing, cinema, centre de recreere, sport în spații acoperite), săli de conferințe, spectacole și cinema de diferite capacități cu serviciile anexe, locuințe cu partiu special pentru profesioni libérale, învățământ superior și de formare continuă;
- unități mici și mijlocii specializate în activități de producție în domenii de vârf; manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcționarea polului terțiar, parcaje;
- spații pentru învățământ, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale, spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere, locuințe de serviciu, comerț în spații amenajate;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

#### C

- extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente
- dacă realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin terenul rămas neafectat în prima etapă și păstrat în rezervă să fie amenajat sumar ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în cadru localității , în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei

centrale prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Se interzic:

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

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

---

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

#### C

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de **800** mp. și o deschidere la strada de minim **20.0** metri;
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiția să se mențină amprenta parcelarului tradițional;



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

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniamentul de la strazile principale este de **6 m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăși **15,0 metri**;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*în stare rea, provizorie*) amplasată pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie.
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu avizul prealabil al administratorului drumului.

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

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **15.0m** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0 metri**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0 metri**
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0 metri**;
- clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **5,0 metri**;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0 metri**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0 metri**.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **4,0 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; accesele carosabile noi cu lățimea de minim 4,00m nu se vor amenaja pe o lungime mai mare de 100m.
- **în cazul fronturilor continue** la stradă **se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară** printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei

autovehiculelor.

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150 metri.

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

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși înălțimea de 10m (P+2);
- poate fi adăugat suplimentar un nivel în cazul parcelelor de colț iar pe restul parcelelor doar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade.

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

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în aceasta zona arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara urbană;
- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

## ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** m propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;

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

#### **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,50** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

---

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

– **POT maxim = 50 %;**

Procentul de ocupare al terenului se calculează ca pondere a suprafeței construite la sol și aria terenului, unde suprafața construită la sol este reprezentată de proiecția clădirii supratereane pe suprafața terenului

#### **ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

– **CUT maxim = 1,5 mp. ADC / mp. Teren**

Coeficientul de utilizare al terenului este raportul dintre aria desfașurată a construcției și suprafața terenului ce are folosința de curți-construcții. Este interzis a se raporta aria desfașurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

Nu se considera în aria desfașurată a construcției suprafețele de la subsolul și/sau demisolul clădirii având funcțiuni complementare funcțiunii de bază., precum și aria balcoanelor și a logiilor.

**M - ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.**

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale de circulație și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în localitate și al traseelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește zona centrală și principalii poli urbani, conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (spații comerciale, instituții de cult, terenuri și construcții de sport și agrement, zone de activități etc.) și completează funcțiunea centrelor de cartier/sate.

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri de locuit, cu sau fără parter comercial, zona mixtă permite conversia locuințelor în alte funcțiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuințelor în alte funcțiuni este condiționată de menținerea ponderii acestora de cel puțin 30% din ADC.

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

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

**M1** - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire

**M2** - subzona funcțiuni mixte – servicii comerciale, manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comerț, cu caracter dispersat în spații plantate

**M3** - subzona funcțiuni mixte – producție nepoluanta, depozitare, prestari servicii, locuire

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

În subzona **M1, M2, M3** sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- 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;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

În afara celor de mai sus în subzona **M1** sunt admise și următoarele utilizări:

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

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

### **M1, M2, M3**

Construcțiile 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; 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 și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- apele industriale vor fi evacuate prin intermediul unor stații de epurare proprii iar pe traseul evacuării apelor pluviale se vor prevedea separatoare de grăsimi

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **800** mp, cu un front la strada de minim **20.00** metri;
- 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 înșiruite sau cuplate\* și de minim **700** mp și **15.00** metri în cazul construcțiilor izolate; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente sau se va putea construi în asociere.

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

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



lăsa calcane descoperite.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru construcțiile noi retragerea minimă față de aliniamentul de la străzile principale și secundare este de **6 m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor încadrate în clasa tehnică III** existente sau propuse a fi încadrate în clasa tehnică III este de **22m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m** ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*în stare rea, provizorie*) situată pe aliniament , iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie ;
- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu avizul prealabil al administratorului drumului.

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

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **12.0m** de la aliniament;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de

- proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.0** metri;
  - distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și cea posterioară ale parcelei este de minim **10.0** metri;
  - clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri;
  - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5,0** metri;
  - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei

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

- 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 **4.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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

- 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;
- **în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară** printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. În aceasta situație autorizarea construcțiilor se va face numai cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu;

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

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- 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; aceste parcaje vor fi situate în cadrul zonei sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși înălțimea de 10m (P+2);
- pot fi adăugate suplimentar un nivel pentru parcelele de colț sau cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade în restul cazurilor;

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

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;
- în cazul construcțiilor noi acolo unde nu există rețele de apă și canal beneficiarii se vor angaja prin declarații notariale că odată cu extinderea rețelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrările de branșament până la terminarea lucrărilor de extindere a rețelelor;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a echipamentelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

### ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrandu-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile comerciale și spațiile de servicii vor fi retrase de la aliniament asigurând în aceasta retragere parcare autovehiculelor și amplasarea rastelelor de biciclete ale vizitatorilor;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00 metri**, vor avea un soclu opac de circa **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim **25%** de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosi dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar este obligatoriu a se prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

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

---

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

**M1 - P.O.T. maxim 45%; M2 - POT maxim = 40%; M3 – POT MAXIM = 40%**

Procentul de ocupare al terenului se calculează ca pondere a suprafeței construite la sol și aria terenului, unde suprafața construită la sol este reprezentată de proiecția clădirii supraterane pe suprafața terenului.

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

**M1 - CUT maxim = 1,4 mp. ADC / mp. Teren**

**M2 - CUT maxim = 1,2 mp. ADC / mp. Teren**

**M3 - CUT maxim = 1,2 mp. ADC / mp. Teren**

Coeficientul de utilizare al terenului este raportul dintre aria desfășurată a construcției și suprafața terenului ce are folosința de curți-construcții. Este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

Nu se consideră în aria desfășurată a construcției suprafețele de la subsolul și/sau demisolul clădirii având funcțiuni complementare funcțiunii de bază, precum și aria balcoanelor și a logiilor.

---

## L - ZONA DE LOCUIT

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

(a) funcțional :

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

(b) morfologic :

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
  - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
  - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi străzi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări sau din noile mari ansambluri;
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);
  - volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P ), medie (P-P+1,2 niveluri), mare (peste P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperiș);
  - spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice , discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue);

(c) vechime : exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitățile actuale de locuire, cât și starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de

peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesității reabilitării sau reconstrucției acesteia);

- (d) calitatea construcției : definită prin arhitectură, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor, zonele de locuit pot fi incluse în zona protejată datorită valorii arhitectural – urbanistice, pot fi viabile în raport cu cerințele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilitate pentru a satisface aceste cerințe sau pot fi insalubre.

### **Zona de locuit este alcatuită din următoarele subzone și unități de referință:**

**L1** - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite;

**L2** - subzona locuințelor individuale P - P+1 și a unităților de cazare (vile, pensiuni) cu P - P+2 niveluri cu servicii complementare, cu preponderența spațiilor plantate

## SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

---

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

#### **L1**

- locuințe individuale P+M – P+1E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

#### **L2**

- locuințe individuale P+M – P+1E niveluri în regim de construire cuplat sau izolat
- pensiuni turistice și agroturistice pe parcele de minim 1000 mp cu minim 5 camere și cu maxim P+2E și servicii complementare

#### **L1; L2;**

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

#### **L1**

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250**

mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 18,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

## L2

- se pot admite funcțiuni de pensiuni turistice și agroturistice pe parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp , care se obțin din refuncționalizarea unor gospodării existente cu condiția elaborării și autorizării unor documentații care să demonstreze organizarea interioară a incintei, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea accesului din drumul public.
- se admit funcțiuni comerciale, servicii complementare pensiunilor și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250** mp ADC, să nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aiba program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **18:00**, produc poluare de orice fel;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **18:00**;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;



- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în L1		Dimensiune minima în L2	
	Suprafața mp.	Deschidere m.	Suprafața mp.	Deschidere m.
Înșiruit/Cuplat* -locuinte	400	11	500	12
Izolot-locuințe	500	15	700	15
Izolot-pensiuni	-	-	1000	20

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

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

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

\*Construcțiile cuplate se pot realiza doar cu condiția acoperirii unui calcan existent sau prin autorizarea simultană a ambelor construcții care se cuplează pe calcan și numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă

angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite.

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

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniamentul strazilor principale și străzilor secundare este de **6 m**;
- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniamentul strazilor tip fundătură este de **5 m**;
- pentru construcțiile noi **retragerea minimă obligatorie față de axul Drumurilor încadrate în clasa tehnică III** existente sau propuse a fi încadrate în clasa tehnică III este de **22m** ;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Județene** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Județene este de **20m**;
- pentru construcțiile noi **retragerea minima obligatorie față de axul Drumurilor Comunale** existente sau propuse a fi clasificate în categoria Drumurilor Comunale este de **18m**;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniere care nu va depăși **12,0** metri;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan ;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă (*în stare rea, provizorie*) dispusă pe aliniament, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform specificațiilor de mai sus, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii minime specificate a fi obligatorie;
- 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 **5,0** metri pe străzi de categoria a III-a;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor

de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- Realizarea în zona drumurilor publice județene a oricăror construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu avizul prealabil al administratorului drumului.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **Retrageri față de limitele laterale**

- **clădirile construite în regim înșiruit** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 12.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- **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 3.0 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 în care parcela se învecinează cu o parcela neconstruită clădirea ce urmează a se construi se va putea autoriza doar în condițiile Articolului 4-Secțiunea II , Titlul II.
- **clădirile izolate** se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri pe una din laturi iar pe latura opusă la cel puțin 1,90 m de proprietatea vecină

### **Retrageri față de limita posterioară a parcelei**

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.
- în cazul loturilor puțin adânci se accepta construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

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

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 la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; accesele carosabile noi cu lățimea de minim 4,00m nu se vor amenaja pe o lungime mai mare de 100m.
- **în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară** printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

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

### **L1**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 , se admite depășirea acestuia cu un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită ; Înălțimea maximă admisibilă la cornișa este de 7 m, iar panta maximă a acoperișului este de 30%

### **L2**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 , se admite depășirea acestuia cu un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită ; Înălțimea maximă admisibilă la cornișa este de 10m, iar panta acoperișului va fi unitară nedepășind 30%.

### **L1, L2**

- se admite un nivel suplimentar parțial la construcțiile de colț pentru a sublinia intersecția doar în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (13 metri);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 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;
- autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Prahova .

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 40% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini .
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament iar în aceasta retragere se va asigura parcare autovehiculelor și vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori.

### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcelarului tradițional.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard pe aliniament putând 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.

---

#### ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L1 – POTmax = 30%;  
L2 – POTmax = 20 %

Procentul de ocupare al terenului se calculează ca pondere a suprafeței construite la sol și aria terenului, unde suprafața construită la sol este reprezentată de proiecția clădirii supraterane pe suprafața terenului

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

- L1 CUT max = 0,8 mp.ADC / mp.teren  
L2 CUT max = 1,2 mp.ADC / mp.teren

Coeficientul de utilizare al terenului este raportul dintre aria desfașurată a construcției și suprafața terenului ce are folosința de curți-construcții. Este interzis a se raporta aria desfașurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

Nu se considera în aria desfașurată a construcției suprafețele de la subsolul și/sau demisolul clădirii având funcțiuni complementare funcțiunii de bază, precum și aria balcoanelor și a logiilor.

#### **V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.**

---

#### GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

**Zona verde este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:**

**V1** - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă și scuaruri publice, fâșii plantate publice și amenajări sportive

**V2** – plantații de protecție

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

**V1** - sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, fântâni arteziene, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- 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;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

**V2** - plantațiile de protecție a zonelor de activități, pe fâșia de protecție din lungul pâraielor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc . Lățimea zonelor de protecție în jurul apelor se stabilește conform prevederilor Legii nr.107 din 25.09. 1996 , Anexa nr. 2 *”lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și a altor lucrări hidrotehnice”*



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

- V1** - se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele ce nu depășesc punctual suprafețe de 1000 mp, cu distanțe minime de 100 de m între mai multe areale
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
  - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
  - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2007 , Legii nr. 137/1995 rep. modificată și completată și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.****V1 – V2**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

**V1**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

**V2**

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglindă de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
-

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

---

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

**V1 – V2** - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**V2** - lățimea zonei verzi de protecție va fi de minim 15 m.

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la suprafețele acvatice al mașinilor de pompieri.

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

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

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 5m.

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor

- integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru
  - acoperirea construcțiilor;

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

- 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.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran.
- se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicatii speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi 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, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** .

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

**V1 – V2** - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri cu gard viu sau garduri cu înalțimi de până la 60 de cm.

**V1** - spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare 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).**

**V1 – V2 – POT max.= 15 %** - raportarea ariei construite la suprafața terenului  
În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor , aleilor carosabile și pietonale , suprafețele ocupate de mobilierul urban

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

**V1 + V2 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren,** -raportul dintre aria desfașurată și suprafața terenului  
În acest caz aria construită desfașurată include aria construcțiilor atit din subterane cât și supraterane, aria platformelor , a aleilor carosabile și pietonale , a suprafețele ocupate de mobilierul urban.

### **G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.**

---

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

---

Zona **G** reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone :

**UTR G1** - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

**UTR G2** - subzona cimitirelor

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**

**G1** - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

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

**G2** - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;

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

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

**G1** - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;

**G2** - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri față de locuințe;

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

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.**

**G1** - conform normelor specifice fiecărei funcțiuni de bază.

**G2** - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

---

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR.**

---

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

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

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

- Conform normelor specifice

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

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

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

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

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

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

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

- 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.**

- parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

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

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

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

- G1** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- G2** - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- G1** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- G2** - se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
  - se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
  - se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- G1** - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
  - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;
- G2** - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.

## ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- G1** - împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

- G2** - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de **2,00** metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

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

---

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

- G1** - POT maxim = **50%**- raportarea ariei construite la suprafața terenului.  
În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor , aleilor carosabile și pietonale , suprafețele ocupate de mobilierul urban.
- G2** - suprafața totală pe un loc de veci va fi de **7.5 - 10 mp.**, din care **15 %** circulații carosabile și pietonale, **5 %** plantații și **1 %** construcții (altele decât locul de veci).

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

- G1** - CUT maxim = **1,8** mp ADC / mp.teren
- G2** - CUT maxim = **0,15** mp ADC / mp.teren-raportul dintre aria desfașurată și suprafața terenului  
În acest caz aria construită desfașurată include aria construcțiilor atât din subterane cât și supraterane, aria platformelor , a aleilor carosabile și pietonale , a suprafețelor ocupate de mobilierul urban.

### **ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

#### **V1ex – VEGETAȚIE DE ALINIAMENT ÎN EXTRAVILAN**

---

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

---

Vegetația de aliniament este prevăzută de-a lungul cailor de acces din extravilan și anume de-a lungul Drumului Județean DJ 101G, între limita comunei Brazi cu satul Pisculesti, între satele Pisculesti și Tinosu și satele Tinosu și Predesti, precum și pe DJ 130A între satul Tinosu și limita comunei Gorgota. Rândul de arbori poate fi amplasat chiar la limita drumului comunal cu avizul Poliției Rutiere și în urma unui plan de amenajament avizat de ICAS.



## **V2ex – PERDELE DE PROTECȚIE**

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

La amplasarea perdelelor forestiere de protecție a câmpurilor din comună s-a ținut seama de caracteristicile reliefului, de forma suprafețelor protejate, de condițiile de împărțire a acestora în parcele de cultură, de poziția drumurilor, a canalelor de irigații și a rețelelor electrice etc.

S-a evitat pe cât a fost posibil fragmentarea parcelelor de cultură, astfel că și distanțele (orientative) dintre perdele au fost modificate în funcție de condițiile locale.

Ținând seama de considerentele menționate, s-a impus cu atât mai mult necesitatea realizării unor rețele de perdele forestiere de protecție, astfel încât poziționarea acestora față de direcția vântului dominant să nu mai fie hotărâtoare în modul de dispunere a perdelelor.

Distanța dintre perdele a fost condiționată în mod direct de dimensiunile tarlalelor și în unele situații de modul de subîmpărțire a tarlalelor.

Perdelele forestiere pentru protecția câmpului au fost amplasate la următoarele distanțe față de:

- drumuri de tarla - în imediata apropiere;
- canale de irigație - în imediata apropiere a drumurilor ce le deservesc;

### SECȚIUNEA 1-AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE JUDEȚENE ȘI NAȚIONALE

În cazul în care drumurile naționale și județene constituie limite de tarla, a fost evitată amplasarea perdelelor forestiere de protecție a câmpului, pe limita acestora, deoarece instrucțiunile AND privind plantațiile rutiere prevăd o distanță minimă de amplasare față de drum de 30 m, astfel perdelele de protecție au fost amplasate la 30 de m distanță de limitele drumului județean și autostradă.

### SECȚIUNEA 2- LĂȚIMEA PERDELELOR FORESTIERE

Având în vedere faptul că distanțele optime de amplasare a perdelelor prevăzute în normele tehnice nu au putut fi respectate din cauza caracteristicilor locale de relief și cadastrale, rețeaua a fost creată dintr-un singur tip de perdea (principală - **15 m lățime**), urmărindu-se compensarea scăderii efectului protector datorită creșterii distanțelor dintre perdele prin mărirea suprafețelor ocupate de vegetația forestieră.

**SECTIUNEA 3- AMENAJĂRI INTERZISE**

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, petrolului și gazelor.

**SECTIUNEA 4 –LATIMEA ZONELOR DE PROTECTIE IN LUNGUL CURSURILOR DE APA**

(conform legii nr. 107 din 1996, Anexa 2 – 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	20	50

b) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

c) 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 m <sup>3</sup> /s	1	2	3
- Canal cu debitul instalat de la 10 m <sup>3</sup> /s la 50 m <sup>3</sup> /s	2	3	4
- Canal cu debitul instalat peste 50 m <sup>3</sup> /s	3	4	5

**NOTĂ:**

Zonele de protecție se măsoară astfel:

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

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

**V3ex – PADURI****GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.**

- (1) Sunt considerate păduri, în sensul Codului Silvic din 19.03.2008 art.2 alin.1 și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

- (2) Conform normelor specifice în vigoare (Codul Silvic din 19.03.2008) proprietatea forestieră nu poate fi divizibilă sub limita de 1ha .
- (3) Intervențiile în zona V4ex se fac doar conform prevederilor din Codul Silvic din 19.03.2008.

## TERENURI AGRICOLE

### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de legea 50 /1991 și alte acte normative specifice construcțiilor și activității agricole
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Aceasta este revizia 1 a primei versiuni (V1) a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Tinosu, versiune ce poate suporta modificari datorate solicitarilor din avizele instituțiilor avizatoare sau la cererea opiniei publice în urma dezbaterilor.

## ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI TINOSU

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

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

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

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

**ANEXE ALE LOCUINȚELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT;

**CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI** = parte a zonei centrale care grupează cele mai importante servicii manageriale, tehnice și profesionale (grupate în clădiri specializate pentru birouri multietajate, dar recomandabil nu peste P+2 niveluri conform celor mai recente studii de marketing), servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite, mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.), străzi și piațete pietonale, parcaje multietajate. Instituțiile și serviciile publice pot fi localizate în centrul de afaceri dar nu participă la definirea acestuia, nici funcțional, nici ca indici urbanistici utilizați pentru delimitare (CUT exclusiv pentru comerț și servicii - mai mare de 1,0).

**COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului cu folosința curții construcției. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate la subsol sau demisol, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. Este interzis a se raporta aria desfășurată a construcției la suprafața întreagă a parcelei dacă aceasta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

**COMERȚ** – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

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

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

**PIAȚA DE GROS** = spațiu amenajat unde producătorii locali își desfășoară produsele agricole către comercianții detașiști.

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

**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.

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

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

**PERDELE DE PROTECTIE** = sunt formațiuni cu vegetație forestieră, înființate prin plantare, cu lungimi diferite și lățimi relativ înguste, amplasate la o anumită distanță unele față de altele sau față de un obiectiv, cu scopul de a-l proteja împotriva efectelor unor factori dăunători.

Perdelele de protecție sunt pentru protecția terenurilor agricole contra factorilor climatici dăunători și pentru ameliorarea condițiilor climatice din perimetrul apărut, antierozionale, de protejare a solului supus fenomenelor de eroziune, pentru protecția căilor de comunicație și de transport, în special împotriva înzăpezirilor, pentru protecția digurilor și a malurilor contra curenților, viiturilor, gheții și altele;

Perdelele forestiere de protecție pot fi, după caz, proprietate publică sau privată și constituie bun de interes național. Dreptul de proprietate asupra terenurilor cu perdele forestiere de protecție se exercită în conformitate cu dispozițiile Legii 289/2002

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei ce are folosința de curți-construcții. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Este interzis a se raporta aria desfașurată a construcției la suprafața întreagă a terenului dacă acesta include alte folosințe necaracteristice terenurilor intravilane precum: arabil, livezi, vii sau păduri din intravilan.

**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 zona 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.

---