REGULAMENT DE URBANISM

COLECTIV DE ELABORARE :

Reambulare topografică:	ing. Virgil NANU
Zonare geotehnică:	ing.Geolog.Mariana MURĂRESCU
Zonificare functională:	arh. Vasile DINU
Organizarea circulatiei:	Ing. Cristian CĂIȚĂ
Rețele apă şi canalizare:	ing. Daniela ŞOIMAN
Rețele energie electrica şi telecomunicații:	ing. Raluca SOARE ing. Valentin CRETU
Rețele gaze naturale:	ing. Dragos TUTUNEA
Probleme economice:	arh. Vasile DINU
Populație si demografie:	arh. Vasile DINU

CUPRINS:

TITLUL I – PRESCRIPȚII GENERALE

Rolul Regulamentului de Urbanism..... 6
Domeniu de aplicare..... 7
Corelare cu alte documentatii..... 7
Conditii de aplicare..... 7
Derogari de la prevederile Regulamentului..... 8
Diviziunea terenului in zone, subzone si unitati teritoriale de referinta... 9
Nota.....11

TITLUL II – PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zone protejate – Reglementari..... 12
Zone de protectie sanitara – Reglementari..... 15
Dreptul de parcelare..... 16
Observatii..... 21
Zone cuprinse in intravilan..... 22
C – Zona centrala..... 22
M – Zona mixta..... 35
L – Zona de locuit..... 53
ID – Zona de activitati productive industriale..... 69
V – Zona spatiilor verzi..... 77
G – Zona de gospodarie comunala..... 84
TH – Zona terenuri aflate permanent sub ape 91
T – Zona transporturilor 95

ANEXA 1 – Condiții de Protecție a rețelelor tehnico-edilitare şi servituțiile impuse de către acestea vecinătăților 98
ANEXA 2 – Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism 106
ANEXA 3 – Definitii ale unor termeni utilizati in Regulamentul Local de Urbanism al comunei Provita de Sus 109
ANEXA 4 – Profile transversale drumuri si strazi..... 114

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A P.U.G.

- Denumirea lucrarii: **Plan Urbanistic General Comuna Provita de Sus – Reactualizare**
- Beneficiar: **Primăria Comunei Provita de Sus**
- Proiectant general: **S.C. PROTELCO S.A.**
- Proiectant de specialitate: **S.C GALEXIM S.R.L.**
- Data elaborarii: **decembrie 2011**
- Nr. proiect : **1643-6/2007**

PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA PROVIȚA DE SUS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

PROIECTANT
GENERAL: **SC PROTELCO SA**

PROIECTANT
DE SPECIALITATE: **SC GALEXIM SRL**

COLECTIV DE ELABORARE: arh. Vasile DINU

TITLUL I – PRESCRIPȚII GENERALE

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

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

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

- Regulamentul local de urbanism cuprinde principiile urbanistice prin care se stabileşte modul în care pot fi ocupate terenurile precum şi amplasarea şi conformarea construcțiilor şi 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 şi apărarea interesului public.
- Regulamentul local de urbanism ce însoțeşte Planul Urbanistic General explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.

2. DOMENIU DE APLICARE

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

Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate contrucțiilor şi amenajărilor din cele patru localități : Valea Bradului, Izvoru, Plaiu şi Provița de Sus - sat reşedință de comună.

Intravilanul, aprobat conform legii şi figurat în planşele de reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului şi 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 şi le detaliază.
- Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor şi situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum şi în conținutul regulamentului.
- În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții şi complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat si adaptat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate şi aprobate conform legii, regulamente care vor respecta prevederile RLU aferente PUG în ceea ce priveste indicatorii principali de urbanism, repectiv regimul de înalțime, coeficientul de utilizare al terenului, funcțiunile admise si regimul de construire.

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

5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMNETULUI

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 şi posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate precum şi, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene pentru Cultura, Culte si Patrimoniul Cultural Național Prahova ;

- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT , CUT şi retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate şi aprobate conform legii.

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

5.5. In cazul in care , din ratiuni de dezvoltare urbanistica temeinic fundamentate , este necesara depasirea coeficientului de utilizare a terenului prevazut la punctul 5.4. , numai din initiativa autoritatii administratiei publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafata prestabilita. Aceasta zona poate fi delimitata prin avizul de oportunitate , in functie de caracterul omogen al zonei , functiune , regim de inaltime si infrastructura existenta. Finantarea noii documentatii de urbanism poate fi facuta din fonduri publice , in conditiile legii , sau de catre persoane fizice ori juridice interesate. Responsabilitatea coordonarii realizarii documentatiilor de urbanism si a continutului acestora cade integral in sarcina autoritatilor publice locale competente.

5.6. Introducerea unor noii terenuri in intravilan in afara celor reglementate in acest PUG se va face în baza unor P.U.Z. -uri care se avizează şi se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.
5.7. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentație inițială.
5.8. În toate celelalte cazuri documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ŞI 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 şi 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 SI ECHIPAMENTE CU CARACTER DE CENTRALITATE SI REPREZENTATIVITATE, POLARIZATOARE ALE INTERSULUI PUBLIC LA NIVEL LOCAL.

C - subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate

Czp - subzona centrală protejată în care se menține configurația țesutului urban tradițional

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

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

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

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri construibile fara restrictii;

L1zp - subzona locuințelor cu P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri construibile fara restrictii, situate în zone protejate;

L2 - subzona locuințelor individuale P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri construibile cu restrictie (intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af) , cu preponderenta spațiilor plantate;

L2zp - subzona locuințelor individuale P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri construibile cu restrictie (intocmire studiu geotehnic aprofundat cu verificare Af) , cu preponderenta spațiilor plantate, situate în zone protejate .

L3 - subzona locuințelor individuale P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri construibile cu restrictie de intocmire PUZ/PUD , cu preponderenta spațiilor plantate;

L4 - subzona locuințelor individuale P - P+1 niveluri situate în zonele cu terenuri improprii de construit la care se institue interdictie definitiva de construire ;

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

V1 – subzona spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă şi scuaruri publice, fâşii plantate publice si amenajări sportive;

V2 – subzona peredele de protectie aliniament (plantații de protecție) .

ID - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE

ID - subzona unităților industriale mici şi mijlocii, depozitare cu profil nepoluant şi cu caracter compact

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

G1 - subzona construcțiilor şi amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor .

TH - ZONA TERENURILOR AFLATE PERMANENT SUB APE

T - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

V2ex – ZONA PERDELE DE PROTECTIE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

7. NOTĂ

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

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

7.3. Planul de reglementări la nivelul intravilanelor existente si propuse cu indicarea unităților teritoriale de referință este redactat la scara **1/5000** , existand si o plansa 3.7. in care sunt detaliate (POT , CUT si suprafata) unitatile teritoriele de referinta.

TITLUL II - PRESCRIPŢII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ŞI UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

1. ZONE PROTEJATE – REGLEMENTĂRI

ARTICOLUL 1

Intervențiile asupra monumentelor istorice se vor face conform prevederilor Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006:

1. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova;

2. Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii şi Cultelor.

ARTICOLUL 2

În sensul Legii 422 din iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice republicată în 2006, intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

1. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice şi de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;

2. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;

3. amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe şi în monumente istorice;

4. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;

5. strămutarea monumentelor istorice;

6. amenajări de căi de acces, pietonale şi carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;

7. autorizația de construire, autorizația de desființare, precum şi autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova si /sau avizul Ministerului Culturii si Cultelor –dupa caz şi cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare .

ARTICOLUL 3

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

1. Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate **(zona habitat cu identitate culturala valoroasa – parte din sat Plaiu)** precum şi construcțiile noi în zonele protejate se autorizează numai daca siguranța şi servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate şi daca se încadreaza în arhitectura specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova şi cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

2. În situatia în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice , beneficiarul şi antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunostința Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova şi a Muzeului de Istorie şi Arheologie a Județului Prahova acest fapt.

ARTICOLUL 4

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

1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut şi cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice şi a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate şi instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum şi de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării şi stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăşi 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice şi zonele cu potențial arheologic;

4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării şi valorificării ştiințifice a acestora;

5. Săpătura arheologică şi activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar şi în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planşele prezentului PUG se aprobă numai pe baza şi în conformitate cu avizul Ministerului Culturii;

9. **În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător**, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, şi se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

ARTICOLUL 5

Intervențiile în zonele cu valoare istorică marcate în planşele de „Reglementări urbanistice"

1. **Pentru imobilele situate în zonă cu valoare istorică** autorizația de construire, autorizația de desființare, precum şi autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova şi cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

2. **Constructiile noi si interventiile asupra constructiilor existente din zonele protejate cu valoare istorica (parte din sat Plaiu , monumentul istoric clasat din satul Provita de Sus şi situl arheologic din sat Izvoru)** este obligatoriu să se încadreze în stilul arhitectural cu specific local;

3. **Se interzic** suprafețe vitrate de mari dimensiuni (perete cortină), imitațiile de material sau utilizarea improprie a materialelor (placaje ceramice sau suprafețe metalice strălucitoare), utilizarea culorilor stridente;

4. **Autorizarea intervențiilor** asupra fațadelor construcțiilor existente se va elibera numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova, Comisia de pe lângă Muzeul Judetean de Istorie si Arheologie, şi cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

2. ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ – REGLEMENTĂRI

- Autorizarea lucrărilor de construire (intretinere , consolidarii si demolari a cladirilor existente) în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza şi în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

- Este interzisa definitiv constructia de cladiri noii in interiorul acestor zone de protectie, astfel cu timpul reglementandu-se incompatibilitatile functionale de la aceasta data.

3. DREPTUL DE PARCELARE

SECȚIUNEA I: BAZA LEGALĂ ŞI DEFINIREA UNOR TERMENI

ARTICOLUL 1

1. Prin **parcelare** se înțelege operațiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate , care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea funciara.
2. **Terenul afectat unei parcelari** comporta parti comune (strazi , spatii publice , retele tehnico-edilitare) si loturi – parti private apartinand unor proprietari diferiti.
3. **Construibilitatea** reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie , a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutiile care il greveaza) ale acestuia ;

SECȚIUNEA II : CONDITII DE REALIZARE A PARCELARILOR NOI

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

ARTICOLUL 2

Se va aproba parcelarea unui teren intravilan , dacă :

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

ARTICOLUL 3

Conform O.U.G. nr. 7/2011 , **certificatul de urbanism este obligatoriu** pentru adjudecarea prin licitatie a lucrarilor de proiectare si de executie a lucrarilor publice , precum si pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare , respectiv de dezmembrare a bunurilor imobile in cel putin 3 parcele.

ARTICOLUL 4

1. Sunt interzise parcelările prin care se obțin mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe străzi, unde nu există sau nu sunt prevazute rețele de apă potabilă şi canalizare pentru evacuarea apelor uzate;

2. Se poate totuşi admite pacelarea acestor terenuri dacă proprietarul execută sau plateşte costul executării racordării lucrărilor edilitare ale parcelării la acelea ale localității, conform condițiilor cerute de societățile care administrează rețelele publice de alimentare cu apa şi canalizare în zona respectivă, sau de Regia Apele Române şi Agenția de Protectia Mediului;

3. Pe străzile unde nu există conducte pentru alimentare cu apă potabilă şi canalizare şi unde nici nu urmează a se executa de catre Primărie sau particulari lucrări de racordare la rețelele localității, se poate totuşi autoriza, cu avizul Agenției de Protectia Mediului, parcelari cu parcele cu suprafata minima 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 apa potabilă si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrări se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane şi 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 – aceştia din urma vor putea reduce prin divizare suprafației parcelelor de 1500mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai după ce vor fi executate racordurile necesare la conductele de apă şi canal pentru aleile şi străzile nou create prin parcelare.

SECȚIUNEA III : DIMENSIUNILE MINIME SI FORMA PARCELELOR NOI

ARTICOLUL 5

Principali factori care influienteaza dimensiunile parcelelor sunt :

- conditiile cadrului natural
- functiunea principala a zonei in care sunt amplasate
- folosinta terenului parcelelor
- regimul de amplasare a constructiilor pe teren
- accesul pe parcele
- posibilitatile de realizare a echiparii edilitare

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

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUȚIILOR , SERVICIILOR PUBLICE, ŞI INTREPRINDERILOR

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

2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINȚELOR INDIVIDUALE

a. deschidere la stradă - min. 11m pentru înşiruite sau cuplate
- min. 15 m pentru izolate
b. suprafată minimă a parcelei - min 250 mp pentru înşiruite sau cuplate
- min 450 m pentru izolate

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

a. deschidere la stradă - min. 20 m

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

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

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

ARTICOLUL 6

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

2. Se admite aşezarea parcelelor pe două rânduri, unele la alinierea străzii şi 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 şi cu o adâncime de max. 30m, din alinierea străzii;

3. Pe terenurile care se parcelează fără a se creea străzi noi şi 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 ŞI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

ARTICOLUL 7

1. Orice parcelare în care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie să aiba cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

2. Strazile sau aleile vor îndeplini condițile 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 planşele de „Reglementări – Căi de comunicație";

5. Pentru a fi construibile, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi alta către fund, cu condiția ca parcelă de fund să aibă un acces carosabil de min. 5 m creat pe teren propriu;

6. Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime - din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă şi cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mişcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioara 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 şi 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 şi gratuit de către proprietar.

2 La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 70 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar deschiderii străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, şcoala, biserică, terenuri de sport, etc) .
   Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50000 şi 200000mp şi 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 şi 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 şi în care nu s-au prevăzut asemenea dispoziţiuni;

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 şi ambientarea lui cu plantaţii şi elemente de mobilier urban.

4. OBSERVATII

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

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

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

4.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări evitarea:
- amplasării spre stradă a anexelor gospodăreşti în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor şi a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- folosirii culorilor de tencuială şi finisaje care să degradeze imaginea străzii etc.

5. ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

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

Zona centrală este alcătuită din două subzone funcționale diferențiate în raport cu statutul gradului de protecție a acestora :

C - subzona centrală situată în afara limitelor zonei protejate

Czp - subzona centrală protejată în care se menține configurația țesutului urban tradițional

Avand in vedere existența de monumente de arhitectură şi edificii cu valoare istorică , pentru crearea unei unități arhitecturale şi urbane, **autorizarea intervențiilor în zona centrală (C) a satului Provița de Sus şi satului Izvoru** se vor face doar cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor şi al Direcției Județene Prahova pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural Național Prahova.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

C

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

Czp

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

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

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

C, Czp

- extinderile şi schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare şi trafic funcțiunile învecinate;

- se permite extinderea şi modernizarea locuințelor existente

- daca realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin terenul rămas neafectat în prima etapă şi 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 motor.

- se vor asigura circulații şi piațete pietonale, precum şi scuaruri atractive pentru recreere în cadru localității , în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

- autorizarea intervențiilor în zona protejată si pe intreg teritoriul satelor Provița de Sus si Izvoru se vor face cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor, precum şi al Direcției Județeane pentru Cultură, Culte şi Patrimoniul Cultural National Prahova **.**

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

C, Czp

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 şi prin această prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 maşini;
- 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 şi colectarea apelor meteorice.

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

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.
Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:
- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

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

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

C, Czp

- se vor rezerva terenuri pentru instituții şi servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de **800** mp. şi 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

C

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m ;**

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

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

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăşi **15,0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenția un calcan ;

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

Czp

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

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de strada este de **6 m** (in cadrul loturilor aferente) **;**

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

C

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- **banda de construibilitate** fata de alinierea clădirilor va fi de maxim **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară ;

- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale percelelor pana la o distanță maximă de **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară

- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de una din limite va fi de minim **1,90 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,00** metri

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

Czp

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- **banda de construibilitate** va fi de maxim **15,00 m** ;

- **în cazul clădirilor izolate**, retragerea față de limitele laterale va fi de minim **1,90 m** , conform Codului Civil. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de **3,00 m**

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,00** metri

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

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

C, Czp

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

Czp

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

C, Czp

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,00 m** intre clădire si una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;

- se pot realiza pasaje şi curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu

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

- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

- nu este permisă modificarea şi corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

C, Czp

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

C, Czp

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

Czp

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

C

- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei central.

- se va asigura o tratare similara a tuturor fațadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

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

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

Czp

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau şiță , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.

- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe şi foişoare , stâlpi şi parapete din lemn

- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

C, Czp

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a localității Provița de Sus În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice" , care ascund elementul funcțional şi se încadrează în peisajul ambiental al zonei;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

C, Czp

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime şi 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 şi 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** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

C, Czp

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

- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparent şi vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.

- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni şi calitate a decorației gardurilor şi porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

Czp

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

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

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

Conform tabel de mai jos

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

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATII TERITOARILE DE REFERINTA (UTR) / SAT		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Sus	-	-
2	UTR 2		-	-
3	UTR 3		-	-
4	UTR 4		-	-
5	UTR 5		-	-
6	UTR 6		30	0,60
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Plaiu	-	-
9	UTR 9		-	-
10	UTR 10		-	-
11	UTR 11		-	-
12	UTR 12	Sat Izvoru	-	-
13	UTR 13		30	0,60
14	UTR 14		-	-
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16	Sat Valea Bradului	-	-
17	UTR 17		-	-

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

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

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 şi echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective şi personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere şi locuințe.

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

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

M1 - subzona funcțiuni mixte - servicii, comerț, locuire

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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M1

- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

M2

- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri;
- spatii verzi amenajate
- locuințe cu partiu obişnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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;

M2

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă şi 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice şi 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M1

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;

- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deşeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice şi construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- depozitări de material refolşosibile
- platforme de precolectare a deşeurilor

M2

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

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

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

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

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

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

M1

- 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 avand minim **500** mp şi un front la strada de minim **12.00** metri, în cazul construcțiilor înşiruite sau cuplate* şi de minim **700** mp şi **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 înşiruite se pot realiza doar în situația în care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei şi 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 şi 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.

M2

- 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 avand minim **500** mp şi un front la strada de minim **12.00** metri, în cazul construcțiilor înşiruite sau cuplate* şi de minim **700** mp şi **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 înşiruite se pot realiza doar în situația în care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei şi 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 şi 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

M1

- **se află în zona protejată habitat cu identitate cultural valoroasă (conform studiului istoric anexat la PUG)** se va pastra traseul sinuos actual al ulitelor in acest sens eliminadu-se orice forma de aliniament impus **;**
- pentru construcțiile noi retragerea minima față de strada este de **6 m** (in cadrul loturilor aferente) **;**

M2

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

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

M1

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- **banda de construibilitate** va fi de maxim **15,00 m** ;
- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada mai mic de 15,00 m** , retragerea față de limitele laterale va fi de minim **1,90 m** , conform Codului Civil.

- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada egal sau mai mare de 15,00 m** , retragerea față de una din limite va fi de minim **1,90 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,00** metri ; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică , distanța se majorează la 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

M2

- clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- **banda de construibilitate** fata de alinierea clădirilor va fi de maxim **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară ;

- **în cazul fronturilor continue**, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale percelelor pana la o distanță maximă de **15,00 m** , cu conditia respectării distanței de **3,00 m** față de limita posterioară

- **în cazul fronturilor discontinue**, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de **3,00** metri;

- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada mai mic de 15,00 m** , retragerea față de limitele laterale va fi de minim **1,90 m** , conform Codului Civil.

- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada egal sau mai mare de 15,00 m** , retragerea față de una din limite va fi de minim **1,90 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,00** metri

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

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

M1

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

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

M2

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

M1

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,00 m** intre clădire si una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;
- se pot realiza pasaje şi curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- nu este permisă modificarea şi corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar

M2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,00 m** intre clădire si una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;

- se pot realiza pasaje şi curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu

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

- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

- nu este permisă modificarea şi corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1

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

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice şi se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun ; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

M2

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

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice şi se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun ; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1

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

- în zona protejată se va respecta alinierea corniselor existente; în cazul unor volume care depăşesc înăltimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată şi relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate)

M2

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăşi înălțimea de **10,00 m** (P+1+M) cu excepția construcțiilor de cazare regim hotelier a căror înălțime poate fi de maxim **20,00 m** (P+4 – P+4+M);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau şiță , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.

- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe şi foişoare , stâlpi şi parapete din lemn

- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

M2

- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei mixte.

- se va asigura o tratare similara a tuturor fațadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

M1

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional şi se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

M2

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care raspunde de gospodărirea apelor;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona centrală a localitații Provița de Sus În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional şi se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII PLANTATE

M1

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime şi 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 şi 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** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

M2

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime şi 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 şi 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** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

M1

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

- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparent şi vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.

- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni şi calitate a decorației gardurilor şi porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

- se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel :

- se vor pastra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.

- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tablă , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

M2

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

- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparent şi vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.

- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni şi calitate a decorației gardurilor şi porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

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

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

Conform tabel de mai jos

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

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATII TERITOARILE DE REFERINTA (UTR) / SAT		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Sus	-	-
2	UTR 2		-	-
3	UTR 3		-	-
4	UTR 4		-	-
5	UTR 5		-	-
6	UTR 6		-	-
7	UTR 7		-	-
8	UTR 8	Sat Plaiu	20	0,45
9	UTR 9		5	0,15
10	UTR 10		5	0,15
11	UTR 11		-	-
12	UTR 12	Sat Izvoru	-	-
13	UTR 13		-	-
14	UTR 14		-	-
15	UTR 15		-	-
16	UTR 16	Sat Valea Bradului	-	-
17	UTR 17		-	-

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 şi modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subzistență;

(b) morfologic :

- tipul parcelarului:
  - rezultat din evoluția localității în timp,
  - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
  - spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementari urbanistice anterioare;
  - geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip străpungeri (noi străzi şi piețe ale tramei majore sau străzi / fundături care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizari sau din noile mari ansambluri;
  - diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe);

- volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P), medie (P-P+1 niveluri), mare (peste P+1+M niveluri), mod de terminare al volumelor (terasa, acoperiş);
- spațiul liber : continuu (vizibil din circulațiile publice , discontinuu (vizibil accidental – în cazul fronturilor continue);

(c) **vechime** : exprimând atât capacitatea locuințelor de a satisface necesitațile actuale de locuire, cât şi starea de viabilitate (uzura fizică a clădirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag în probabilitatea necesitații reabilitarii sau reconstrucției acesteia);

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

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția comunei , prin :

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

Zona de locuit este alcatuită din următoarele subzone şi unități de referință:

L1 - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri construibile fara restrictii;

L1zp - subzona locuințelor cu P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri construibile fara restrictii, aflate în zone protejate cu valoare arhitectural - urbanistică

L2 - subzona locuințelor individuale P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri cu restrictie de construire conditionata de intocmirea unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerinta Af , cu preponderenta spațiilor plantate;

L2zp - subzona locuințelor individuale P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri cu restrictie de construire conditionata de intocmirea unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerinta Af , cu preponderenta spațiilor plantate , aflate în zone protejate cu valoare arhitectural - urbanistică

L3 - subzona locuințelor individuale P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri construibile cu restrictie de intocmire PUZ/PUD , cu preponderenta spațiilor plantate;

L4 - subzona locuințelor individuale P+1+M niveluri situate în zonele cu terenuri improprii de construit pentru care se institue interdicție definitivă de construire ;

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 , L1zp, L2 , L2zp , L3 ;

- locuințe individuale P+1+M niveluri în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- amenajări aferente locuințelor : căi de acces carosabile şi pietonale private , parcaje , garaje , spații plantate , locuri de joacă pentru copii , amenajări de sport pentru tineret , împrejmuiri
- orice fel de construcții şi amenajări care au scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice
- spații verzi pentru joacă şi agreement
- alimentare cu apă (în sistem centralizat)
- alimentare cu energie electrică , telecomunicații
- canalizare în sistem centralizat

- alimentare cu gaz metan

- servicii comerciale , de alimentație public

L1zp , L2zp

- autorizarea utilizărilor admise mai sus în zona protejată se face cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor cât şi al Direcției Sanitare a judetului Prahova.

L4 ;

- construcții şi amenajări de orice fel , ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (canale de drenare ale apelor provenite din precipitații , scurgerea corectă a apelor pluviale , lucrări de consolidare) cat si lucrari de echipare edilitară

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1, L1zp, L2, L2zp, L3

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

L1zp ; L2zp

- autorizarea intervențiilor în zona protejată se va face cu avizul Ministerului Culturii şi Cultelor cât şi al Direcției Sanitare a judetului Prahova cât şi al deținătorilor de rețele autorizați **.**

L2

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

L3

- autorizarea construcțiilor situate în acesta zona este condiționată de realizarea unor studii PUZ/PUD

L4

- orice intervenții în aceste zone cu restricție de construire , se vor realiza in conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice aprofundate şi verificate la cerința Af
- în această zonă la construcții se vor face lucrări doar de intreținere şi consolidare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1, L1zp, L2, L2zp, L3

- funcțiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafața de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit dupa orele **20:00**, produc poluare de orice fel;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producție, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele **20:00**;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare şi producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 maşini;

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

L4

- in aceasta zonă este interzisă definitiv orice extindere a constructiilor existente cat si realizarea unor construcții noi

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în L1, L1zp , L2 , L2zp, L3	
	Suprafața mp.	Deschidere m.
Înşiruit/Cuplat* -locuinte	250	11
Izolat-locuințe	450	15
Izolat-pensiuni	-	-

(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

*Constructiile înşiruite se pot realiza doar în situația în care parcele au asigurate accese carosabile sau ocazional carosabile pe doua deschideri opuse ale parcelei şi 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 şi numai în baza unei declarații notariale a ambilor proprietari din care să reiasă angajamentul acestora ca în termen de 48 de luni de la obținerea autorizațiilor de construcție să realizeze lucrările de construcție autorizate fără a lăsa calcane descoperite.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1, L2, L3

- pentru construcțiile existente la care se realizeaza lucrări de consolidare , extinderi se va respecta retragerea de la aliniamentul existent , caracteristic străzii respective ;

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m ;**

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

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

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de alinierea propusă care nu va depăşi **15,0** metri;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidenția un calcan ;

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

L1zp , L2zp

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

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de strada este de **6 m** (in cadrul loturilor aferente)**;**

L4

- nu este cazul deoarece este interzisă construcția de locuințe noi in aceasta zonă

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1, L2, L3

- locuințele se vor amplasa de regulă în regim izolat;

- **banda de construibilitate** va fi de maxim **15,00 m** ;

- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada mai mic de 15,00 m** , retragerea față de limitele laterale va fi de minim **1,90 m** , conform Codului Civil.

- **în cazul clădirilor izolate cu front la strada egal sau mai mare de 15,00 m** , retragerea față de una din limite va fi de minim **1,90 m** , iar față de cealaltă limita de **3,00 m** conform Codului Civil.

- **clădirile se vor retrage față de limita posterioară** a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puțin de **3,00** metri ; în cazul în care aceasta limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică , distanța se majorează la 5,00 m

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei este de minim **10,00** metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

L1, L2, L3

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

L1zp , L2zp

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

L4

- nu este cazul deoarece este interzisă construcția de locuințe noi in aceasta zonă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L4

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de **3,00 m** intre clădire si una din limitele laterale ale parcelei astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor ;

- se pot realiza pasaje şi curți comune , private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu

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

- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ şi sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.

- nu este permisă modificarea şi corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi si a prospectelor care ar schimba aspectul originar

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L4

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

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1, L1zp, L2, L2zp, L3

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M (mansarda va fi înscrisa în volumul acoperişului, în suprafață de maxim 60% din aria construită) ; Înălțimea maximă admisibilă la cornisa este de **10,00 m,** iar panta maxima a acoperişului este de 100%

- se admit depaşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.

L4

- este interzis orice tip de lucrare care poate duce la modificarea de nivele sau modificarea înălțimi la construcțiile existente

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1, L2, L3

- aspectul exterior al clădirilor , aspectul reclamelor şi elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe.

- se va asigura o tratare similara a tuturor fațadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

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

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

L1zp , L2zp

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural , urmarindu-se pastrarea caracterului arhitectural conferit de modelele traditionale , respectiv acoperis cu patru pante , cu invelitoare din tigla sau şiță , cu zugrăveli cu tonuri pastelate : alb , crem , gri.

- golurile vor fi în general de formă verticală cu tâmplărie de lemn , casele vor avea prispe şi foişoare , stâlpi şi parapete din lemn

- este necesara elaborarea si adoptarea unor proiecte model care să preia modelele habitatului traditional local

- în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri si justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

L4

- la orice intervenție de intreținere şi consolidare se va urmări pastrarea caracterului arhitectural al zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L4

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul construcțiilor noi acolo unde nu exista rețele de apa şi canal beneficiarii se vor angaja prin declarații notariale ca odată cu extinderea rețelelor vor efectua pe cheltuiala proprie lucrările de branşament 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 facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate şi din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a echipamentelor de aer conditionat şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional şi se încadreaza în peisajul ambiental al zonei.
- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

L1, L1zp, L2, L2zp, L3 , L4

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă
- spațiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime şi 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 şi pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 30% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** maşini ;
- spațiile comerciale şi alte dotări ale zonei de locuit vor fi retrase de la aliniament iar în aceasta retragere se va asigura parcarea autovechiculelor şi vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

L1, L1zp, L2, L2zp, L3, L4

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de **1,80** metri, vor avea un soclu opac de circa **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică şi vor fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafața de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzis a se folosii dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

- poate fi autorizată o înălțime diferita in cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici , se vor armoniza cu finisajul clădirii principale şi al gardurilor alăturate

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea

- nu este permisa vopsirea imprejmuirilor în culori țipătoare , se recomanda culoarea gri inchis

- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparent şi vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri , această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor , serelor , etc.

- în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcelarului tradițional.

- constructiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni şi calitate a decorației gardurilor şi porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

L1zp, L2zp

- se va mentine acolo unde este posibil caracterul existent al imprejmuirilor astfel :

  - se vor pastra împrejmuirile din uluci de lemn montate vertical ; cele deteriorate vor fi inlocuite.

  - nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton , din plase metalice sau din tablă , vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

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

ARTICOLUL 15 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform tabel de mai jos

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

Conform tabel de mai jos

NR.	UNITATII TERITOARILE DE REFERINTA (UTR) / SAT		PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) %	COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
1	UTR 1	Sat Provița de Sus	20	0,45
2	UTR 2		-	-
3	UTR 3		20	0,45
4	UTR 4		20	0,45
5	UTR 5		20	0,45
6	UTR 6		30	0,60
7	UTR 7		20	0,45
8	UTR 8	Sat Plaiu	20	0,45
9	UTR 9		-	-
10	UTR 10		-	-
11	UTR 11		-	-
12	UTR 12	Sat Izvoru	20	0,45
13	UTR 13		20	0,45
14	UTR 14		20	0,45
15	UTR 15		20	0,45
16	UTR 16	Sat Valea Bradului	-	-
17	UTR 17		20	0,45

ID - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE INDUSTRIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activitäti industriale conform CAEN) şi servicii (producție "abstracta" cuprinzând activități manageriale, comerciale şi tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere şi comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați şi clienti, etc.). Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activități productive şi servicii.

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

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

Zona este alcătuită din următoarea subzonă :

ID - subzona unităților industriale mici şi mijlocii, depozitare cu profil nepoluant şi cu caracter compact .

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ID

- sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați şi clienți;
- activități productive desfăşurate în construcții industriale mici şi mijlocii, destinate producției, distribuției si depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente;
- parcaje la sol şi multietajate;
- stații de întreținere şi reparații auto;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ID

- se pot localiza cu aceleasi condiții de diminuare a poluării urmatoarele funcțiuni:

1. Producție manufacturieră
2. Depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explosive sau toxice conform prevederilor legale
3. Depozite şi complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ID

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activitătilor poluante şi care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învătământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depaşeşte CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

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

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.
Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:
- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

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

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

ID

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de **1500** mp. şi un front minim la stradă de **30,00** metri. Parcelele cu dimensiuni şi suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se pastrează şi în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).
- Parcelele neconstruibile pot fi aduse în condiții de construibilitate prin comasare sau asociere

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

ID

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

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

ID

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate doar pentru a acoperi calcanele existente, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanța egală cu jumatate din înaltime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unitati teritoriale de referința decat **ID**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice şi locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului;

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

ID

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

ID

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ID

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât şi în timpul funcționării clădirilor se va face în afară drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare şi întoarcere;

- în spațiul de retragere fața de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurarii acestora cu un gard viu având înalțimea de minimum **1,20** m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

ID

- înălțimea unităților mici şi mijlocii productive, de servicii nu va depăşi înălțimea de 15,0m , iar componentele tehnologice ale instalatiilor (antene , cosuri izolate) pot merge pana la 40 m.
- înălțimea construcțiilor de tip seră nu va depăşi înălțimea de 10,0m;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanța între alinieri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;
- depăşirea înălțimilor reglementate poate fi depăşită doar în cazul instalațiilor complementare specifice .

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ID

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ID

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

În cazul alimentării cu apa în sistem propriu şi a evacuarii apelor menajere şi industriale prin stații proprii de epurare se va obține avizul autorității competențe care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

ID

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **20**% formând astfel o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor prevedea plantații înalte şi garduri vii în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone şi unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ID

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparent , cu înălțimi de minim **2,00** metri şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați arbori şi arbusti;

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%) : la zonele existente nu se prevede un procent maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse procentul maxim de ocupare al terenului se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de 60%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim (%) : la ce zonele existente nu se prevede un coeficient maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse coeficientul maxim de ocupare al terenului se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de 3,0

Zona de activitati productive industriale se regaseste in UTR 4

V - ZONA SPAȚIILOR VERZI.

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

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

Zona verde este alcătuită din următoarele subzone şi unități de referință:

V1 - spații verzi în intravilan - parcuri, grădini de fațadă şi scuaruri publice, fâşii plantate publice si amenajări sportive

V2 – plantatii de protectie

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1, V2 - sunt admise numai funcțiunile specifice spațiilor plantate publice constând în :

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

- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică şi comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare şi întreținere;
- parcaje.
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite şi acoperite, sali de sport, anexele necesare şi alte activități legate direct de activitatea sportivă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1, V2 se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole şi biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică şi comerț, limitate la arealele ce nu depăşesc punctual suprafețe de 1000 mp, cu distanțe minime de 100 de m între mai multe areale

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere şi anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă şi menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile şi a platformelor mineralizate, să nu depăşească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile şi amenajările pentru diferite activități din parcurile şi 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 şi completată şi cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1, V2
- se interzic orice intervenții care contravin legilor şi normelor în vigoare;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

SECTIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protectie prin care se asigura conservarea integrata a monumentului istoric si a cadrului sau construit sau natural.
Zona de protectie, constituita ca un teren format din parcele cadastrale situate in jurul monumentului, asigura perceperea nealterata a acestuia. In zona de protectie se instituie servitutile de utilitate publica si reglementarile de construire pentru:
- pastrarea si ameliorarea cadrului natural al monumentului prin inlaturarea sau diminuarea factorilor poluanti de orice natura.
- pastrarea si ameliorarea cadrului arhitectural- urbanistic al monumentului prin aprobarea si supravegherea construirii
- pastrarea si valorificarea potentialului arheologic

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

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

V1, V2 - conform studiilor de specialitate (PUZ) avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) avizate conform legii.

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

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) avizate conform legii.

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

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) 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 maşinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1, V2

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1, V2

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) 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 şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1, V2

- conform studiilor de specialitate (PUZ) avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă şi 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.
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice” , care ascund elementul funcțional şi se încadreaza în peisajul ambiental al zonei.

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate şi sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE.

V1, V2

- 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 şi vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice şi 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 înaltimi de până la **60 de cm.**
- spre deosebire de parcuri şi grădini, scuarurile şi fâşiile 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim (%) : la zonele existente nu se prevede un procent maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse procentul maxim de ocupare al terenului (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de 10%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim (%) : la zonele existente nu se prevede un coeficient maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse coeficientul maxim de ocupare al terenului (cu construcții , platforme , circulații carosabile si pietonale) se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de 0,2 ADC/mp. teren

G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

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

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

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

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

La amplasarea şi organizarea sistemului de salubrizare se va urmări ca :
• gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deşeurilor menajere (pubele);
• organizarea corespunzătoare a colectării şi depozitării gunoiului stradal;
• organizarea valorificării reziduurilor organice şi anorganice ce pot fi reutilizate;
• interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor, mai ales a zonelor verzi, zonele protejate, rezidențiale, de-a lungul apelor, în păduri, etc.

Zona este alcătuită din următoarele subzone :

G1 - subzona construcțiilor şi amenajărilor izolate pentru gospodărie comunală

G2 - subzona cimitirelor

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații şi amenajări pentru gospodăria comunală:
- birouri si incaperi anexe ale funcțiunii de bază;
- incinte tehnice cu clădiri şi instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.

G2 - cimitire şi clădiri anexă:
- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare şi anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1 - se va asigura , conform normelor , o zona protecție de **30,00** m față de locuințe ;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri fața de locuințe;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5** şi **10,0** mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 şi art. 2

G2 - orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 şi art. 2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrale.

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

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

G1, G2

- Conform normelor specifice fiecarei 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 legislatiei specifice;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

G1, G2

- pentru construcțiile existente la care se realizeaza lucrări de consolidare , extinderi se va respecta retragerea de la aliniamentul existent , caracteristic străzii respective ;

- pentru construcțiile noi retragerea minima față de aliniament este de **6 m ;**

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

G1, G2

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

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

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

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

G1, G2

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înalțimea la cornişă 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 şi nu sunt ferestre care lumineaza încăperi în care se desfăşoara activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

G1, G2

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

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1, G2

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

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților şi vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G1, G2

- înălțimea clădirilor nu va depăşi înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor şi a coşurilor; 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 şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu fața 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 şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea şi funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații şi 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 şi a altor deşeuri;
- se va asigura colectarea şi evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI 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 şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje şi platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp.;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale şi la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5** % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1 - împrejmuirile spre stradă vor avea inaltimea **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m., şi 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 şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens şi 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 - împrejmuirile 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 ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POT maxim (%) : la zonele existente nu se prevede un procent maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse procentul maxim de ocupare al terenului se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de :

G1 - POT maxim = **50%**- raportarea ariei construite la suprafata terenului.
În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor , aleilor carosabile şi 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 şi pietonale, **5** % plantații şi **1** % construcții (altele decat locul de veci).

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

CUT maxim (%) : la ce zonele existente nu se prevede un coeficient maxim de ocupare al terenului. Pentru zonele propuse coeficientul maxim de ocupare al terenului se stabileste prin studiu de fezabiliate dar nu mai mare de :

G1 - CUT maxim = **1,8** mp ADC / mp.teren

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

Zona de gospodarie comunala se regaseste in urmatoarele UTR-uri : UTR 1, UTR 2, UTR 5, UTR 6, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 11, UTR 16

TH - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar cu apa care asigura curgerea nestingherita , din mal in mal a apelor la niveluri obijnuite.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Functiunea dominanta a zonei este de constructii si amenajari in zone cu terenuri aflate permanent sub ape.

Functiunile complementare admise : lucrari de poduri si modernizarii de poduri

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- orice construcții si amenajari conforme cu functiunile complementare admise (lucrari de poduri si modernizarii de poduri);
- lucrari de gospodarie a apelor , de prevenire si combatere a actiunii distructive a apelor , aparari de maluri , stabilizarii teren;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- oricare din functiunile de la art. 1 , cu conditia respectarii Legii apelor nr. 107/1996
- autorizatia de construire pentru lucrarile de la art. 1 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii , cu asigurarea masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie instituite.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- oricare fel de constructii cu exceptia celor specificate la art. 1;

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

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

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

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

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

- Pentru construcțiile si amenajarile conforme cu functiunile complementare admise (lucrari de poduri si modernizarii de poduri), în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un studiu de impact asupra mediului conform legislatiei specifice;

- Inaltimea constructiilor – nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Se face in conditiile urmatoare :

- Orice constructie in zonele de protectie de-a lungul cursurilor si acumularilor de apa conform Legii apelor nr. 107/1996;
- Modul de folosire a terenurilor din zona de protectie care poate face obiectul expropierilor pentru cauza de utilitate publica , va fi comunicat detinatorilor , inscris in evidenta cadastrala si registrul funciar , constituind servitute.

Regimul de aliniere este limita conventionala , stabilita prin regulamentul local , ce reglementeaza modul de amplasare a constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent : cursurile de apa

ARTICOLUL 6 şi ARTICOLUL 7

Nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

- Accese carosabile : se respecta anexa nr. 4 de la RGU;
- Accese pietonale : se va respecta art. 26 din RGU;

ARTICOLUL 9 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Racordarea la retele tehnico-edilitare existente daca este cazul , se va face in conformitate cu art. 27 al RGU , corelat cu art. 13 din RGU.

Realizarea de retele tehnico-edilitare daca este cazul , se vor respecta prevederile art. 28 din RGU.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare : domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica , ce apartin statului sau unitatilor administrativ-teritoriale ; bunurile din domeniul public sunt inalienabile , imprescriptibile si insesizabile

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

- Se vor realiza spatii verzi in zonele de protectie instituite numai cu avizul factorilor interesati , conform legii

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Nu este cazul

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

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

POT maxim (%) : la zonele existente cat si la zonele propuse nu se prevede un procent maxim de ocupare al terenului.

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

CUT maxim (%) : la ce zonele existente cat si la zonele propuse nu se prevede un coeficient maxim de ocupare al terenului.

Zona de terenuri aflate permanent sub ape se regaseste in urmatoarele UTR-uri : UTR 3, UTR 4, UTR 6

T – ZONA TRANSPORTURILOR

TR – SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

Nu sunt admise funcțiuni complementare .

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona transporturilor este aferentă drumurilor din comuna. Întrucât aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zonele de transporturi.

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

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
    - drumuri județene - 20 m.;
    - drumuri comunale - 18 m.;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI şi SRI din 1995);

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

UTILIZĂRI PERMISE

TR– Străzi, intersecții la nivel, trotuare, şanțuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, stații de transport în comun.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

TR - protecția drumurilor publice şi a circulației pietonale
- protecția monumentelor istorice
- protecția cursurilor de ape

INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

TR - interdicții temporare de construire sunt fixate pentru zonele de extinderi a căilor de comunicație sau de realizare a unor căi noi.

CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea construcțiilor şi amenajărilor necesare activităților din fiecare subzonă se face spre interiorul parcelei la aliniamentul parcelelor riverane.

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

Accesele carosabile în subzona **TR** se face în funcție de PUZ cu regulamente aferente.

Accesele pietonale – se realizează prin amenajarea de trotuare care se realizează conform normativelor în vigoare.

Accesul pietonal în interiorul subzonei **TR** se face numai în puncte controlate cu respectarea STAS 4032/2, 10144/1

Subzona **TR** sunt realizate pe terenuri proprietate publică judeteană sau a comunei, rețelele sunt în proprietatea publică a comunei

Aspectul exterior al construcțiilor va fi stabilit de Consiliul Local al comunei Provita de Sus cu rigurozitate impunând condiții de aspect exterior al acestora pe baza unui PUD/PUZ specifice.

Parcajele necesare subzonei **TR** se vor stabili astfel :

- pentru activitatea proprie din subzona în conformitate cu P 132 STAS 4032/2 ;

Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție şi estetic astfel încât să nu perturbe buna desfăşurare a traficului pe subzona **TR**.

Împrejmuirile se vor amenaja în toate cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților şi mai ales pentru securitatea activităților din subzonă .

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

V2ex – ZONA PERDELE DE PROTECTIE SITUATE IN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Terenuri cuprinse in teritoriul administrativ al comunei , destinate protecției față de cursurile de apă

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- spatii verzi amenajate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- orice alt fel de utilizări decât cele specificate la art. 1;

ARTICOLUL 4 ÷ ARTICOLUL 16

- nu este cazul

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE LA EXTRAVILAN

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale comunei;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei Provița de Sus se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

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

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare precum şi plantate cu vii şi livezi este interzisă.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.

ANEXA 1

CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR

REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

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

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării.

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

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

- îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate şi amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

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

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

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

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni şi transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea şi execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILi - Ip 5 - ICEMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA m.t. şi LEA j.f. față de alte linii, instalații şi obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei şi Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea şi recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea şi repararea liniilor electrice care trec prin păduri şi terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

TRANSPORTURI RUTIERE

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

PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE

conform Legii nr. 422/2001
Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric şi a cadrului său construit sau natural

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

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

ZONE DE PROTECTIE SANITARA

cf. Ordin al Ministerului Sănătății nr.536/1997

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

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

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

cf. Legea nr. 107 /1996 legea apelor

a) Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

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

b) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor naturale

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

c) Lățimea zonei de protecție în jurul lacurilor de acumulare

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

d) Lățimea zonei de protecție de-a lungul digurilor

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

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

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

f) Baraje si lucrări-anexe la baraje

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

NOTA: Zonele de protecție se măsoară astfel:
a) la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
b) la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
c) la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
d) la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.
Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabileşte de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

ANEXA 2

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

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

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

  1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor şi Comerțului şi ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

ANEXA 3

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL COMUNEI PROVITA DE SUS

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în "Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism", aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceştia, 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 şi proprietatea privată. Se utilizează în reglementări şi aliniamentul "de fund" care stabileşte 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.

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă şi 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 şi alinierea clădirilor este ***non aedificandi,*** cu excepția împrejmuirilor, acceselor şi 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 maşini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere), pentru adăpostirea animalelor şi produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.; suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT şi CUT;

Aprobare - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate şi susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

ARIA CONSTRUITĂ = Aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. În aria construită nu intră rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp şi nişele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum şi treptele şi terasele neacoperite.

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

Avizare - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu.

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

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

COMERȚ – structura actuală a spațiilor comerciale este următoarea:

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

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

PIAȚA DE GROS = spatiu amenajat unde producatorii locali şi desfac produsele agricole către comercianții detailişti.

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

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

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

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

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

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

I.M.M. = întreprinderi mici şi mijlocii compuse din:
- unități micro – sub 10 angajați;
- unități mici – între 10 şi 100 angajați;
- unități mijlocii – între 100 şi 500 angajați.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streşini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a caror a caror capacitate de ocupare si utilizare a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor.

REGIM DE CONSTRUIRE = Reglementare cuprinsă în proiecte şi în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare şi conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora.
Componentele determinante ale regimului de construire sunt alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor şi procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

SERVICII ŞI ECHIPAMENTE PUBLICE - serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme şi sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială şi de cartier – creşe, dispensare, grădinițe, şcoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

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

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

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

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

ZONA DE PROTECȚIE = suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural , al unor resurse ale subsolului , in jurul sau sau in lungul unor oglinzi de apa , etc. si in care se instituie servituti de utilitate publica si de construire pentru pastrarea si valorificarea acestor resurse si bunuri de patrimoniu si a cadrului natural aferent

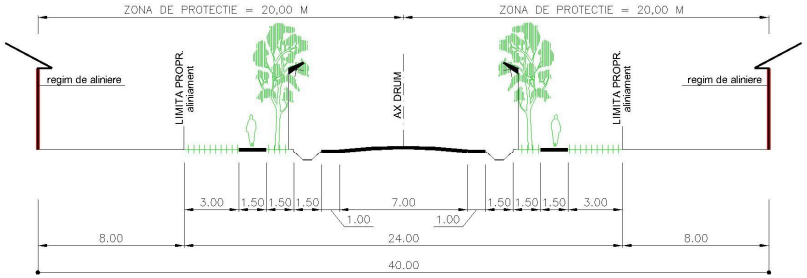
ZONA PROTEJATA = zona coerenta naturala sau construita , delimitata geografic si/sau topografic , determinata de existenta unor valori de patrimoniu si/sau cultural a caror protejare prezinta un interes public si declarata ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare si reabilitare a valorilor de patrimoniu.

INTOCMIT
Arh. Dinu Vasile

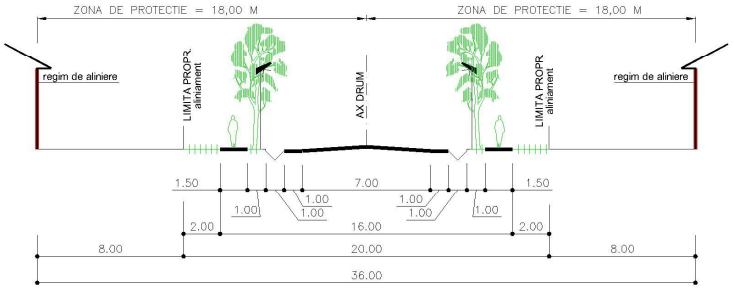
ANEXA 4

PROFILE TRANSVERSALE CAI RUTIERE COMUNA PROVIȚA DE SUS

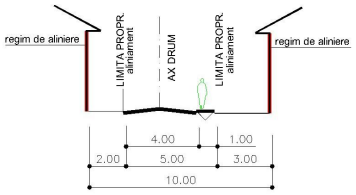
PROFIL TIP 1-1
Scara 1:200
SE VA APLICA PE DJ 100E



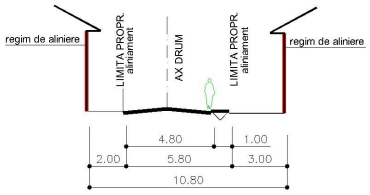
PROFIL TIP 2-2
Scara 1:200
SE VA APLICA PE DC 124



PROFIL TIP 5-5
Scara 1:200
SE VA APLICA PE DRUMURILE ADIACENTE PARC

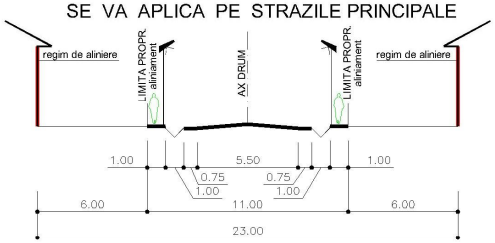


PROFIL TIP 5'-5'
Scara 1:200

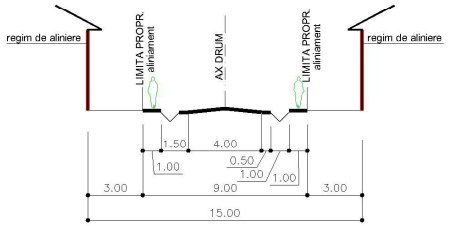


PROFILE TRANSVERSALE

PROFIL TIP 3-3
Scara 1:200
SE VA APLICA PE STRAZILE PRINCIPALE



PROFIL TIP 4-4
Scara 1:200
SE VA APLICA PE STRAZILE SECUNDARE



NOTA :
Profilul tip 5-5 si 5'-5' se va aplica doar pe drumurile adiacente parc , neputand fi folosite si pe alte drumuri.

PROIECTANT GENERAL	PROTELCO S.A.				
PROIECTANT DE SPECIALITATE				BENEFICIAR:	Pr. nr.
S.C. GALEXIM S.R.L.	tel.0244–372907 fax.0244–372907			PRIMARIA COMUNA PROVITA DE SUS JUDETUL PRAHOVA	1643-6/ 2007
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA 1/200	LUCRARE: PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PROVITA DE SUS JUDETUL PRAHOVA	Faza: P.U.G.
Coord. Proiect	Arh. DINU VASILE				
Proiectat	Urb. DINU VASILE		DATA : 11. 2011		
Desenat	Ing. VLAD GHE.			PLANSA: PROFILE TRANSVERSALE	Plansa nr. 7
Verificat	Ing. CRISTIAN CAITA		V5		