ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.5937/10.06.2026

ANUNŢ

Primăria Oraşului Comarnic , în conformitate cu prevederile art. 7 al *Legii nr. 52/ 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică,* anunţă elaborarea

Proiectului de hotărâre nr. 35/10.06.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) al oraşului Comarnic , judeţul Prahova

Precizăm că propuneri, sugestii, recomandări pe marginea proiectului de hotărâre al cărui conţinut îl dăm publicităţii însoţit de referatul de aprobare, raportul de specialitate şi aviz secretar pe site-ul Primăriei (www primariacomarnic.ro), se primesc la sediul Primăriei Oraşului Comarnic – Registratură, şi pot fi transmise prin fax la numărul 0244/360076 int.215 sau în format electronic la adresa de e-mail: registratura@primariacomarnic.ro, până în data de **15.08.2026, ora 12:00.**

Persoanele sau organizaţiile interesate care transmit în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice vor specifica articolul sau articolele din proiectul de act normativ la care se referă, menţionând data trimiterii şi datele de contact ale expeditorului.

Afişat azi 10.06.2026

Secretar General Oras
jr.Ioana Marilena VLAICEA

ROMANIA ORAS COMARNIC JUD. PRAHOVA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova.
TELEFON: 0244/360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail registratura@.primariacomarnic.ro

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.35/10.06.2026

privind aprobarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) al oraşului Comarnic , judeţul Prahova

Vazând referatul de aprobare nr.5934/10.06.2026 al domnului primar-ec.Sorin Nicolae Popa;

Luând act de raportul de specialitate nr.5935/10.06.2026 al Serviciului Urbanism, Cadastru, Amenajarea Teritoriului şi Transport Public din cadrul aparatului de specialitate al primarului oraşului Comarnic;

Ţinând seama de avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al oraşului Comarnic;

În conformitate cu avizele prevăzute în legislaţia în materie necesare întocmirii planului Urbanistic General

Având în vedere prevederile:

- art. 25 alin. (1), 29 alin. (2^1), art. 45 lit. a), art 46 alin. (1), alin (1^3), alin.(1^7), art. 46^1, art 49, art 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare,
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,republicată, cu modificările şi completările ulterioare, - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinului M.DR.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,
- Documentaţia de urbanism –PUG ŞI RLU aferent acestuia elaborate de proiectant general SC AMBIENT URBAN SRL;

În temeiul art 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. c) şi art.196 alin.(1) lit."a", din OUG 57/2019 -Codul Administrativ, modificat şi completat;

PROPUN :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic General (P.U.G.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.LU) ale Oraşului Comarnic judeţul Prahova elaborate de proiectant general SC AMBIENT URBAN SRL;

Art.2. **(1)** Documentaţia de urbanism-Planul Urbanistic General (P.U.G.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) ale Oraşului Comarnic, judeţul Prahova are valabilitate **10 ani.**

(2) Termenul de valabilitate se poate prelungi pe bază de hotărâre a consiliului local, până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, cucondiţia iniţierii demersurilor de elaborare/actualizare a planului urbanistic general înainte de expirarea termenului de valabilitate.

Art.3. Hotărârea însoţită de un exemplar al documentaţiei va fi transmisă Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova în vederea notării în cartea funciară şi Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei.

Art.4. Cu data adoptarii prezentei se abrogă orice alte dispoziţii contrare prezentei hotărâri

Art.5. Primarul oraşului Comarnic , va asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari prin intermediul compartimentelor de resort si va fi comunicata prin grija secretarului general al oraşului Comarnic , Instituţiei Prefectului-Judeţul Prahova, Primarului oraşului Comarnic , Consiliului Judeţean Prahova, Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei şi se aduce la cunoştinţă publică, prin publicare, pe site-ul oficial al Primăriei oraşului Comarnic.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Contrasemnează
Secretar General Oraş,
jr.Ioana Marilena VELCEA

Comarnic 10.06.2026
Nr.

www.primariacomarnic.ro
E-Mail registratura@primariacomarnic.ro

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.5934/10.06.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) al oraşului Comarnic , judeţul Prahova

In primul rând, în vederea asigurării dezvoltării echilibrate, coerente şi durabile a teritoriului naţional, autorităţile administraţiei publice locale îşi armonizează deciziile de utilizare a teritoriului, în temeiul principiilor descentralizării, autonomiei locale şi descentralizării serviciilor publice.

În al doilea rând, autoritatea publică locală are responsabilitatea dezvoltării armonioase a teritoriului aliat în raza sa de competenţă. Urbanismul are ca scop principal stimularea evoluţiei complexe a localităţilor, prin elaborarea şi implementarea strategiilor de dezvoltare spaţială, durabilă şi integrata, pe termen scurt, mediu şi lung. Primarul, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de Arhitectul-şef, in cazul nostru de persona responsabila in domeniul urbanismului, are ca atribuţii în domeniul urbanismului asigurarea elaborării de planuri urbanistice aflate în competenţa autorităţilor publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

In contextul legislaţiei specifice şi a schimbărilor care au intervenit în ultimii ani si care au produs efecte pe teritoriul oraşului Comarnic , a devenit evident că este necesară o actualizare a documentaţiei/reglementărilor existente, astfel încât viitorul Plan Urbanistic General (PUG), care va trebui să devină operaţional cât mai curând posibil, să-şi fundamenteze propunerile de dezvoltare şi organizare spaţială a teritoriului pe date reale, actualizate şi a previziunilor de dezvoltare corect fundamentate, atât din punctul de vedere al regimului ocupării terenurilor, precum şi din cel al utilizării funcţionale a acestora, cu modificarea/adaptarea/corelarea indicatorilor urbanistici aferenţi.

Planul Urbanistic General în vigoare, a înregistrat, de-a lungul perioadei care a trecut, multiple intervenţii, devenind astfel depăşit în raport cu noile realităţi economice şi teritoriale ale oraşului , ceea ce impune actualizarea acestuia prin păstrarea liniilor directoare ale strategiei anterioare care s-au dovedit corecte si amendarea celor care au fost invalidate sau alterate de evoluţia dezvoltării oraşului în ultimii ani.

Planul Urbanistic General actualizat va trebui să identifice zonele în care ar trebui revizuite reglementările din planul anterior şi care nu mai corespund nevoilor de dezvoltare identificate, în condiţiile asigurării unei dezvoltări durabile a oraşului , bazate pe indicatori urbanistici atractivi. Scopul final al actualizării este eliminarea majorităţii situaţiilor în care se apelează la urbanism derogatoriu.

Planul Urbanistic General va stabili, conform prevederilor legislative în vigoare, zonele construite protejate, reglementările aferente acestora şi posibilitatea de detaliere ulterioară prin PUZ.

În egală măsură, prin creşterea eficienţei activităţii derulate de administraţie, este foarte important ca tehnologia informaţiei să fie utilizată la o scară cât mai largă, atât în raport cu cetăţenii/beneficiarii serviciilor, cât şi cu alte instituţii publice. O abordare nouă, orientata spre nevoile beneficiarilor — cetăţeni şi mediul de afaceri, concentrata aşadar pe evenimentele de viaţă, trebuie să înlocuiască abordarea clasică orientata pe instituţiile furnizoare de servicii.

Având in vedere cele mai sus-expuse actualizarea P.U.G. reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuşi şi a prevederilor planului iniţial prin aducerea acestora în acord cu legislaţia în vigoare, tendinţele de dezvoltare şi cerinţele de dezvoltare durabilă socio- economice şi de mediu actuale, precum şi actualizarea listei de proiecte de investirii necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, realizată în baza unor studii de specialitate şi a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare şi a impactului acestora la nivelul unităţii administrativ-teritoriale, daca este cazul.

Planul de urbanism general se actualizează integral dacă în urma analizei de specialitate se constată că reglementările existente şi lista de investiţii publice nu mai corespund cu tendinţele de dezvoltare sau dacă acestea contrazic acte normative intrate în vigoare după aprobarea planului.

Iniţierea demersurilor de actualizare a planului de urbanism general sau de prelungire a valabilităţii documentaţiei în vigoare se aprobă prin hotărâre a Consiliului local, la propunerea primarului, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-şef, elaborat pe baza consultării comisiei tehnice de urbanism organizate conform legii.

In cadrul structurii documentaţiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism ce face obiectul actualizării, este obligatorie elaborarea unei secţiuni care să cuprindă o evaluare a modului de implementare a prevederilor documentaţiei anterioare.

Fata de cele expuse se propune spre aprobare iniţierea demersurilor de actualizare a Planului de Urbanism General şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent Oraşului Comarnic, judeţul Prahova.

PRIMAR,

ec.Sorin Nicolae POPA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova
TELEFON: 0244/ 360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail secretar.primariacomarnic@yahoo.com

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
ORAŞUL COMARNIC
PRIMĂRIA

Nr. 5935 / 10.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentatiei de urbanism
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ORAS COMARNIC

Beneficiar PUG.:ORAS COMARNIC ,JUDETUL PRAHOVA
Elaborator: SC." AMBIENT URBAN" SRL TARGOVISTE

Prezentul raport a fost intocmit ca urmare a necesitatii finalizarii procedurii de actualizare a documentatiei de urbanism PUG Comarnic ,in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.Planul urbanistic actual si regulamentul general de urbanism au fost aprobate prin Hotararile Consiliului Local 27/1999 ,17/2006,14/2011,8/2016,109/201812/2024.

Proiectul stabileste si delimiteaza teritoriul intravilan in relatie cu teritoriul administrative al localitatii ,astfel intravilanul orasului Comarnic propus va fi de 1656,19 ha ,din suprafata totala UAT Comarnic de 9010 ha

Planul Urbanistic General îşi propune:

- stabilirea direcţiilor dezvoltării spaţiale a cartierelor oraşului Comarnic în acord cu potenţialul acestora;
- stabilirea şi delimitarea teritoriului intravilan;
- optimizarea relaţiilor cu teritoriile adiacente şi cu tendinţele de dezvoltare a judeţului şi regiunii;
- organizarea şi dezvoltarea căilor de comunicaţie;
- stabilirea şi delimitarea zonelor funcţionale;
- stabilirea condiţiilor de construibilitate şi delimitarea zonelor cu restricţii;
- evidenţierea regimului proprietăţii imobiliare şi a circulaţiei juridice a terenurilor;
- delimitarea terenurilor propuse pentru obiectivele de utilitate publică;
- corelarea dezvoltării localităţii cu prevederile cuprinse în documentaţiile superioare de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate;
- modernizarea echipării tehnico-edilitare prin extinderea reţelelor existente şi propunerea de obiective edilitare noi;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi, modernizarea sistemului de circulaţii rutiere şi pietonale, încurajarea mijloacelor de transport alternative, ecologice, sporirea accesibilităţii dintre zonele de locuire şi zonele de interes public;
- protejarea cadrului construit şi amenajat al cartierelor* (*denumire convenţională)* oraşului Comarnic împotriva dezastrelor naturale, precizării zonelor cu riscuri naturale (alunecări de teren, inundaţii, neomogenităţi geologice, reducerea vulnerabilităţii fondului construit existent);
- asigurarea integrităţii monumentelor, ansamblurilor şi siturilor istorice aflate pe teritoriul unităţii administrativ – teritoriale;

- evidenţierea monumentelor istorice şi definirea zonelor lor de protecţie;
- evidenţierea fondului construit valoros şi a modului de valorificare a sa în folosul localităţii;
- asigurarea suportului reglementar de eliberare certificate de urbanism şi autorizaţii de construire;
- protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural, valorificarea elementelor de potenţial şi resurselor locale existente;
- fundamentarea realizării unor investiţii de utilitate publică şi de interes general, prezervarea terenurilor în vederea realizarii obiectivelor necesare creşterii calităţii vieţii, cu precădere în domeniul locuirii şi serviciilor;
- asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat în întreaga localitate;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spaţiului;
- asigurarea cadrului adecvat de reglementare a organizării spaţiale a teritoriului localităţii.

La toate aceste argumente se adaugă şi necesităţile impuse de realizarea obiectivelor generale identificate în cadrul strategiei de dezvoltare durabilă a oraşului: dezvoltarea infrastructurii de bază, protecţia mediului, regenerare urbană, reducerea sărăciei.

Direcţiile de acţiune necesare pentru atingerea obiectivelor menţionate vor fi detaliate în cadrul pieselor desenate şi Regulamentului Local de Urbanism propus în prezenta documentaţie.

Serviciile de proiectare fac obiectul Contractului de prestari servicii nr.7422 /23.06.2021, incheiat intre UAT ORAS COMARNIC si SC.AMBIENT URBAN SRL ce a prevazut etapele de elaborare astfel:

Etapa I -documentare si elaborare studii de fundamentare.

Etapa II -elaborarea formei preliminare a documentatiei .

Etapa III -elaborarea si sustinerea documentatiilor de avizare si obtinerea in numele achizitorului a avizelor/ acordurilor conform legislatiei.

Etapa IV -redactarea finala a documentatiei cu introducerea tuturor observatiilor din avize si acorduri.

Etapa V -aprobarea documentatiei in forma finala.

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Art. 46.

(1) Planul urbanistic general are atât caracter director şi strategic, cât şi caracter de reglementare şi reprezintă principalul instrument de planificare operaţională, constituind baza legală pentru realizarea programelor şi acţiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să îşi actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcţie de evoluţia previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali şi a necesităţilor locale.

(2) Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unităţi administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

a) stabilirea şi delimitarea teritoriului intravilan în relaţie cu teritoriul administrativ al localităţii;

b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;

c) zonificarea funcţională în corelaţie cu organizarea reţelei de circulaţie;

d) delimitarea zonelor afectate de servituţi publice;

e) modernizarea şi dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;

f) stabilirea zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice reperate;

f[1]) zonele care au instituite un regim special de protecţie prevăzut în legislaţia în vigoare;

g) formele de proprietate şi circulaţia juridică a terenurilor;

h) precizarea condiţiilor de amplasare şi conformare a volumelor construite, amenajate şi plantate.

i) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi la măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone.

j) zone de risc datorate unor depozitări istorice de deşeuri.

(3) Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu şi lung cu privire la:

a) evoluţia în perspectivă a localităţii;

b) direcţiile de dezvoltare funcţională în teritoriu;

c) traseele coridoarelor de circulaţie şi de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului naţional, zonal şi judeţean.
d) zonele de risc natural delimitate şi declarate astfel, conform legii, precum şi la măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone..
e) lista principalelor proiecte de dezvoltare şi restructurare;
f) stabilirea şi delimitarea zonelor cu interdicţie temporară şi definitivă de construire;
g) delimitarea zonelor în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.
(4) Planul urbanistic general se elaborează în baza strategiei de dezvoltare a localităţii şi se corelează cu bugetul şi programele de investiţii publice ale localităţii, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.
(5) Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu şi de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.

PUG in forma actuala a parcurs aproape toate etapele legale de avizare in conformitate cu prevederile art 46 din Legea 350/2001 si cerintele Ordinului ne. 233/2016. Documentatia include studiile de fundamentare obligatorii .

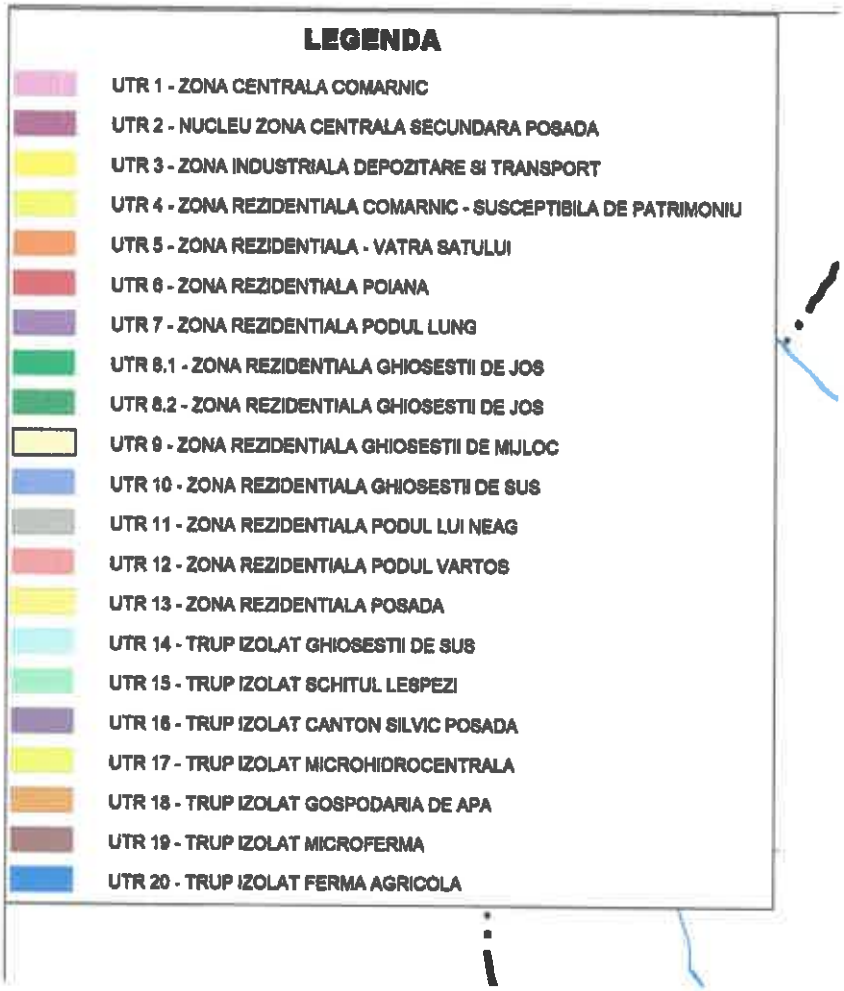
A fost indeplinita procedura de informare si consultare a publicului.

ROLUL STRATEGIC ,LINIILE DIRECTOARE SI CARACTERUL OPERATIONAL

Actualizarea PUG al orasului Comarnic depaseste sfera unei simple revizuiri tehnice ,asumandu-si un pronuntat caracter director ,strategic si de reglementare .Documentul reprezinta principalul instrument de planificare spatiala si operationala pe termen lung constituind baza legala pentru realizarea programelor de dezvoltare durabila din urmatorul deceniu.Acesta fundamenteaza directiile de evolutie ale orasului prin corelarea coerenta a dinamicii sociale ,protectia mediului si valorificarii resurselor locale intr-o viziune unitara.Detalierea acestor directii si reglementari se realizeaza in mod direct prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU).Eficienta noului document rezulta din armonizarea liniilor de dezvoltare urbanistica si economica cu dinamica actuala si prognozata a a fortei de munca context in care potentialul ridicat al turismului si serviciilor genereaza o cerere sporita de terenuri pentru locuinte si agroturism,stimuland consolidarea profilului turistic.

Fata de cele mentionate mai sus ,propunem Consiliului Local aprobarea proiectului de hotarare:
1.Se aproba documentatia de urbanismPUG.-ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS COMARNIC,JUDETUL PRAHOVA SI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM,elabotata de SC AMBIENT URBAN SRL Targoviste.

-Intravilanul orasului Comarnic a fost impartit in 20 unitati teritoriale de referinta



- Reglementari urbanistice

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
IS cu excepţia celor aflate în zone protejate : P+2E* : POT_{maxim}= 50%
IS aflate în zone protejate: P+1E* : POT_{maxim}= 40%
vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
IS cu excepţia celor aflate în zone protejate : P+2E* : CUT_{maxim}= 1,50
IS aflate în zone protejate: P+1E* : CUT_{maxim}= 0,80
vezi Secţiunea II, Articolul 10 – Înălţimea maximă admisibilă a construcţiilor
NOTĂ PENTRU ZONA FUNCŢIONALĂ IS:

1. **MODIFICAREA INDICATORILOR URBANISTICI (POT, CUT, REGIM MAXIM DE ÎNALŢIME) ÎN PERIMETRELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE, CU VALORI MAI MARI DECÂT CELE PREVĂZUTE ÎN PUG ŞI RLU, SE VA FACE ÎN MOD JUSTIFICAT, CONFORM NORMATIVELOR ŞI LEGISLAŢIEI ÎN VIGOARE (legea 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare).**
2. **P.U.Z.-urile CE VOR FI REALIZATE ÎN ZONELE MARCATE PE PLANUL DE PROPUNERI ŞI REGLEMENTĂRI URBANISTICE CA ZONE CU INTERDICŢIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE VOR AVEA CA OBIECT APLICAREA R.L.U. ŞI P.U.G ÎN ZONELE RESPECTIVE, CONSIDERATE ÎN PREZENT NECONFORME.**
3. **ÎN ZONELE REGLEMENTATE PRIN INTERMEDIUL DOCUMENTAŢIILOR DE TIP PUZ ŞI PUD, ANTERIOR ELABORĂRII P.U.G. şi R.L.U., SE VOR MENŢINE PRESCRIPŢIILE APROBATE PRIN ACESTEA. PENTRU LISTA PUZ ŞI PUD ALE CĂROR REGLEMENTĂRI SE VOR MENŢINE, PÂNĂ**

LA EXPIRAREA TERMENELOR DE VALABILITATE A DOCUMENTAȚIILOR, SE VA CONSULTA CAPITOLUL III.4 DIN PREZENTUL REGULAMENT.

4. **TERENURILE DESTINATE CONSTRUIRII, EVIDENȚIATE ÎN INTRAVILAN, SE SCOT DIN CIRCUITUL AGRICOL, DEFINITIV, PRIN AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE. ÎN CAZUL ÎN CARE PROPRIETARUL TERENULUI DOREȘTE SĂ SCOATĂ DIN CIRCUITUL AGRICOL DOAR O PARTE DIN TERENUL DEȚINUT, PENTRU ÎNDEPLINIREA PROCEDURII, AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE VA FI ÎNSOȚITĂ DE DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ CADASTRALĂ (CONFORM ART. 23, ALIN 3 AL LEGII 50/1991).**

- CARACTERISTICI PARCELE (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L/IS – Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcelele noi:

Regimul de construire	**Dimensiune minimă a terenului***	
	Suprafața (m^2)	Front (m)
Cuplat	**300**	**12**
Izolat	**400**	**15**

**) construcțiile înșiruite sunt permise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate;*

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

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m^2, iar frontul la stradă va fi de minim 12 m.

Lc/IS – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Regimul de construire	**Dimensiune minimă a terenului***	
	Suprafața (m^2)	Front (m)
Cuplat	**300**	**15**
Izolat	**600**	**18**

**) construcțiile înșiruite sunt pernise în zonele unde deja sunt elaborate documentații urbanistice aprobate*

(2) – adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin cu lățimea acesteia.

În zonele cu parcelări existente, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m^2, iar frontal la stradă va fi de minim 12 m.

L/IS/T – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime pentru parcele noi:

Regimul de construire	**Dimensiune minimă a terenului***	
	Suprafața (m^2)	Front (m)
Izolat	**1000**	**15**

**) construcțiile înșiruite sau cuplate sunt permise doar cu întocmire și aprobare PUZ.*

În zonele cu parcelări existente, unde disponibilul de teren a condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute în prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor. Astfel, suprafața parcelelor va fi de minim 200 m^2, iar frontal la stradă va fi de minim 12 m.

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

IS/ID - subzone mixtă compusă din instituții și servicii de interes general/industrie nepoluantă și unități de depozitare și transport.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – dimensiuni minime:

Suprafața minima a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzone IS/ID este de 1.000 m^2 și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rând de arbori.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală și instituții și servicii de interes general

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I și a II și de 5,0 metri pe cele de categoria III.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament;

- se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20,0 metri (aliniament posterior), iar în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

Lc/IS: subzone mixtă de locuire colective şi instituţii şi servicii de interes general:
Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I şi a II şi de 5,0 metri pe cele de categoria III.
- aliniamentul faţă de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se pot amplasa pe aliniament;
- se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiţia ca clădirile adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale;
- în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este recomandată alipirea ;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20,0 metri (aliniament posterior), iar în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

L/IS/T: subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare.
Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I şi a II-a şi de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiţia ca aceste clădiri adiacente să fie retrase faţă de limitele laterale ale parcelelor şi să prezinte faţade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane se recomandă alipirea la acestea;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta aliniamentul sau cel mult o retrafere de maxim 5,00 metri faţă de acesta.

În cazuri excepţionale, când configuraţia terenului nu permite amplasarea construcţiilor conform aliniamentelor anterioare, se admite amplasarea lor în zona cea mai favorabilă.

IS/ID: subzonă mixtă compusă din industrie nepoluantă, unităţi de depozitare şi servicii :
- Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I–a şi a II-a şi de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a.
- aliniamentul faţă de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

Retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale/interioare vor fi obligatoriu mai mari de:
- 6,00 metri pe străzile de categoria I-a şi a II-a;
- 3,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:
- la clădirile publice care se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 3,00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
  - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială, de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5,00 metri;
  - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
  - distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 10,00 metri;
  - clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 5,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire, cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Lc/IS – subzona mixtă de locuire colectivă şi institutii si servicii de interes general:
- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea faţă de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri, retragerea faţă de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 6,00 metri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3,00 metri; în cazul în care această limită separă zona rezidenţială de o funcţiune publică sau de o biserică, distanţa se majorează la 5,00 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei, dacă aceasta constituie linia de separaţie dintre zona mixtă şi zona rezidenţială, o funcţiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere faţă de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălţimea la cornişe, dar nu mai puţin de 5,00 metri;
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi posterioare ale parcelei este de minim 6,00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 metri;

- se recomandă ca, pentru respectarea intimităţii locuinţelor, parapetul ferestrelor de pe faţadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcţiuni decât locuinţe care sunt orientate spre locuinţele de pe parcelele laterale situate la mai puţin de 5,00 metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseală;
- în cazul clădirilor comerciale şi de producţie se admite regimul compact de construire, cu condiţia respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

L/IS/T : subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare.

- amplasarea clădirilor se face în consens cu amplasarea tradiţională pe parcelă a clădirilor principale şi a anexelor gospodăreşti;
- se vor respecta distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil şi normelor de protecţie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formaţiunilor mobile de pompieri), a normelor de însorire şi iluminat natural, de protecţie contra zgomotului şi nocivităţilor sau din necesităţi de conservare a specificului local privind ţesutul şi tipologia de amplasare a construcţiilor.
- distanţa minimă admisă de Codul Civil între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii, îngrădită sau nu, este de 2,00 m şi de minim 0,60 m pentru faţadele fără deschideri.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- clădirile pot fi alipite de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilităţi (trepidaţii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 4,00 metri;
- retragerea faţă de limita posterioară va fi egală cu jumatatea din înălţimea la cornişă măsurată din punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu mai puţin de 4,00 metri;
- pe parcelele cu front la stradă având deschiderea de 18 m, retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de 1,00 metri (fără fereastră de vedere), iar faţă de cealaltă limită laterală de minim 4,00 metri ;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unităţi teritoriale de referinţă decât ID/IS, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- nu se admite amplasarea pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

- Pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcţii principale şi construcţii anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziţia lor fiind condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumurile publice.
- Între faţadele cu ferestre ale construcţiilor situate pe aceeaşi parcel se recomandă o distanţă minimă egală cu ½ din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m .
- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră şi jumătate la solstiţiu de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea.
- Unităţile care pot crea riscuri pentru sănătate sau discomfort pentru populaţie prin producerea de zgomit, vibraţii, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. se amplasează în clădiri separate, la distanţă de minimum 15 m de ferestrele locuinţelor. Distanţa se măsoară între faţada locuinţei şi perimetrul unităţii, reprezentând limita suprafeţei unităţii respective. Pentru unităţile sus-menţionate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- CIRCULAŢII ŞI ACCESE

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

Pentru ca o parcelă să fie construibilă, trebuie să aibă un acces carosabil din stradă, care poate fi :

a) Prin aliniamentul parcelei (prin limita parcelei către stradă).

b) Prin altă parcelă, cu servitute de trecere legal instituită şi înscrisă în Cărţile funciare ale fondului dominant şi ale fondului aservit.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 50,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
- nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Lc/IS – subzona mixtă de locuire colectivă şi instituţii şi servicii de interes general :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
- nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alineatul precedent, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

L/IS/T : subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 m de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare;
- se va asigura accesul de circulaţiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- nu sunt admise soluţii de circulaţie de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spaţiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri;
- numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lăţime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;

- autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alineatul precedent, cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.
- numărul şi configuraţia acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 şi a indicelui de motorizare.

Lc/IS – subzona mixtă de locuire colectivă şi instituţii şi servicii de interes general :

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 şi a indicelui de motorizare;

- atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

L/IS/T : subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concensionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 200 m de obiectivul deservit;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 şi a indicelui de motorizare.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- staţionarea vehiculelor, atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice (incluzând aici şi spaţiile verzi, aleile, pistele de biciclete şi circulaţiile pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor, cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu, având înălţimea de minimum 1,20 m.

- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.
- atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

- ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L/IS, Lc/IS, L/IS/T, IS/ID

Subzone funcţionale	**Înălţimea axima admisă la cornişă** (metri)	**Înălţimea axima admisă la coamă** (metri)	**Număr niveluri convenţionale** (3,0 metri)
L/IS – cu excepţia celor aflate în zone protejate	**12**	**16**	**P+2E**
L/IS – aflate în zone protejate	Vor fi respectate înălţimile prevăzute pentru locuinţe, în funcţie de situarea într-una din zonele protejate		
Lc/IS	16	20	P+4E
L/IS/T	12	16	P+2E
IS/ID	12/tehnologic	16/tehnologic	P+2E

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

Prevederile şi recomandările la aspectul exterior al construcţiilor şi la materialele de construcţie se aplică atât pentru construcţiile noi cât şi pentru cele existente la renovarea sau repararea acestora.

Volumele construcţiilor şi aspectul exterior al acestora trebuie să se armonizeze prin simplitate şi discreţie cu arhitectura tradiţională a comunei. În acest scop trebuie evitată copierea stilurilor arhitecturii din trecut sau înscrierea în arhitectura la modă în momentul construirii.

Intervenţiile asupra clădirilor cu arhitectură valoroasă semnalate pe planşa de Reglementări Urbanistice (atât asupra volumetriei clădirii sau şarpantei acesteia cât şi la faţade, învelitori, etc.) vor păstra sau după caz se va reveni prin aceste intervenţii la arhitectura originară, la refacerea elementelor de arhitectură ce caracterizează zona, dar şi la finisajul faţadelor cu materialele tradiţionale sau similare ca şi compoziţia acestora.

Culori permise: culori lavabile în tonuri şi nuanţe calde, pastelate, nestridente (ex: alb, crem. etc.)

Culori interzise: nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele).

Prevederile referitoare la **materialeel utilizate în realizarea pereţilor exteriori.**

Materiale permise: tencuială aplicată pe cărămidă, socluri din piatră aparentă sau finisate cu mortar, elemente izolate, de mici dimensiuni, pentru sublinierea unor detalii sau pentru decoraţii, din piatră naturală sau cărămidă aparentă, plăci ceramice, elemente metalice, etc.

Materiale interzise: placaj de piatră pe întreaga faţadă, cărămidă aparentă pe întreaga faţadă, placaj ceramic pe întreaga faţadă, beton aparent, material plastic, finisaje metalice strălucitoare, pictură sau mozaic pe toată suprafaţa unei faţade.

Sunt interzise învelitorile realizate din: azbociment, carton asfaltat, ceramică multicoloră, tablă vopsită în alte culori decât cele specificate anterior şi tablă zincată.

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie etc.), tablă cutată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- pentru clădirile care ating înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii;
- panta minimă admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa în condiţiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluţii de învelire ce prevăd accente verticale nejustificate tip minaret, turn, turle, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcţiei;
- nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.
- întreţinerea spaţiilor verzi se asigura de către proprietarii şi administratorii acestora.

În vederea autorizării, se vor prezenta studii suplimentare de inserţie pentru noile clădiri sau pentru intervenţii asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, desfăşurări de fronturi, fotomontaje, etc.)

Lc/IS : subzona mixtă de locuire colectivă şi instituţii şi servicii de interes general :

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie etc.), tablă zincată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;

- pentru clădirile care ating înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe faţadele dinspre calea publică, cu excepţia faţadelor comune cu alte construcţii;
- panta minimă admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa în condiţiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru) şi se interzic toate accentele în aceste tonalităţi;
- nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaret, turn, turle, etc;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment;
- utilizarea vopselelor lavabile se va face în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem, bej, sienna naturală etc.);
- nu sunt admise intervenţii intervenţii neprofesioniste pe fondul construit valoros existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.

- întreţinerea spaţiilor verzi se asigura de către proprietarii şi administratorii acestora.

L/IS/T: subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare

- aspectul cădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţii corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane, etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile vor fi realizate obligatoriu în pantă şi se va utiliza acoperirea cu învelitoare ceramică (ţiglă, olane, ardezie, etc.), tablă zincată sau ţiglă metalică de culoare maro, grena sau brun-roşcată;
- acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiţia de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;â
- pentru clădirilor care ating înălţimea maxima admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate faţadele, cu excepţia faţadelor commune cu alte construcţii;
- panta minima admisă pentru acoperişuri este de 30%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa în condiţiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în faţade care nu respectă tipologia prezentată în vecinătate;
- nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.
- nu este admis un raport plin-gol al faţadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcţiei;
- se recomandă utilizarea vopselelor lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (ex: alb, crem, etc);
- nu sunt admise intervenţii de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- întreţinerea spaţiilor verzi se asigură de catre proprietarii şi administratorii acestora.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ţine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcţiuni publice;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperişurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă şi în terasă, cu condiţia de a se utiliza acoperirea cu materiale compatibile cu realizările arhitecturale valoroase din vecinătatea imediată.
- panta maximă admisă pentru acoperişuri este de 45%;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare;

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru) şi se interzic toate accentele în aceste tonalităţi;

- CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

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

- până la realizarea/extinderea rețele de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor.

Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, coteț, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m.

Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70 -100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș.

Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor atmosferice.

Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă.

În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor ;

- utilitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata în incinta unităților respective, asigurându-se dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal.
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-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 proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului ;
- deșeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor.
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- întreținerea spațiilor verzi se asigura de către proprietarii și administratorii acestora.

Lc/IS: subzonă mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii de interes general:

- clădirile vor fi racordate, de regulă, la rețelele tehnico-edilitare publice, acolo unde există;
- unitățile pentru instituții și servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unitățile sanitare (spitale de boli infecțioase, sanatorii antituberculoase, spitale de ftiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice etc), precum și de la orice unități care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenți patogeni sau poluează cu substanțe chimice și/sau radioactive, se vor trata exclusiv în incinta unităților respective, asigurându-se tratarea, dezinfecția și decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal de canalizare urbană.
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la

canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului ;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea este obligatoriu să fie făcută în soluţii care să evite producerea gheţii pe trotuar;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: bicilete, role, etc.);
- întreţinerea spaţiilor verzi se asigura de către proprietarii şi administratorii acestora.

L/IS/T: subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- până la realizarea/extinderea reţelei de apă potabilă în sistem centralizat, se admite alimentarea cu apă din fântâni individuale, cu respectarea normelor sanitare (fântâna trebuie amplasată şi construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare şi să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puţin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deşeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereţii fântânii trebuie astfel amenajaţi încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi contruiţi din material rezistent şi impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi de beton. Pereţii fântânii trebuie prevăzuţi cu ghizduri. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente şi impermeabile, iar articularea cu pereţii fântânii trebuie făcută în mod etanş. Fântâna trebuie să aibe capac, iar deasupra ei, un acoperiş care să o protejeze împotriva precipitaţiilor atmosferice. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleata proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecţie de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltraţiilor şi împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor).
- unităţile pentru instituţii şi servicii de interes general vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme de canalizare accesibile, unităţile sunt obligate să îşi prevadă instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.
- apele uzate provenite de la unităţile sanitare (spitale de boli infecţioase, sanatorii antituberculoase, spitale de fiziologie, laboratoare care lucrează cu produse patologice, etc.), precum şi de la orice unităţi care, prin specificul lor, contaminează apele reziduale cu agenţi patogeni sau poluează cu substanţe chimice şi/sau radioactive, se vor trata în incinta unităţilor respective, asigurându-se dezinfecţia şi decontaminarea, după caz, înainte de evacuarea în colectorul stradal;
- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţa de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie;
- îndepărtarea apelor uzate menajere şi fecaloid-menajere provenite de la locuinţele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalaţii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate şi executate conform normelor în vigoare şi amplasate la cel puţin 10 m faţă de cea mai apropiată locuinţă;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurilor menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului;
- deşeurile zootehnice, rezultate din amenajări în gospodării particulare care nu se asimilează cu fermele zootehnice, se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puţin 10 m de ferestrele locuinţelor;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea şi evacuarea rapidă apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- pentru iluminarea spaţiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinaţie specială pentru fiecare tipologie de circulaţie (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, etc.);
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate;

- întreţinerea spaţiilor verzi se asigură de către proprietarii şi administratorii acestora.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- clădirile vor fi racordate, de regulă, la reţelele publice edilitare, acolo unde există;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deşeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează deşeurile menajere din locuinţă; deşeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient şi care să aibă un volum puţin mai mare decât volumul recipientului ;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietăţile învecinate;

-se admit soluţii individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiţia utilizării exclusive în regim local.

- SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

L/IS : subzonă mixtă de locuire individuală şi instituţii şi servicii de interes general:

- spaţiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament şi linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 80 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime.
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor.

Lc/IS : subzona mixtă de locuire colectivă şi instituţii si servicii de interes general :

- spaţiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament şi linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de faţadă;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 10% pe fiecare parcelă;
- plantaţiile înalte se dispun conform normelor specifice ale fiecărei categorie de spaţii plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor.

L/IS/T : subzonă mixtă compusă din locuinţe de tip case de vacanţă, instituţii şi servicii de tip turistic şi amenajări complementare

- spaţiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament şi linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de faţadă ;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 40 m^2 ;
- se recomandă ca, pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei, să se evite impermeablizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase ;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 20% pe fiecare parcelă ;
- plantaţii înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate ;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puţin un arbore la patru locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălţime ;
- se recomandă, din considerente ecologice şi de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor.

IS/ID : subzona mixtă compusă din instituţii şi servicii de interes general / industrie nepoluantă şi unităţi de depozitare şi transport :

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii.
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 30% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp şi se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.;
- se va asigura un procent de spaţii verzi de minim 20% pe fiecare parcelă.

Prezentul PUG urmeaza a obtine:
- aviz CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA
- avz OCPI Prahova- suport topo
- aviz MDLPA

2. Documentatia de urbanism ce face obiectul prezentei hotarari este valabila 10 ani conform prevederilor legale

SERVICIUL URBANISM

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL COMARNIC
PRIMARIA

Nr.5936/10.06.2026

AVIZ,

Secretarul general al orasului Comarnic, judetul Prahova, abilitat de dispoziţiile art.243, alin (1), lit "a" din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, analizand referatul de aprobare nr.5934/10.06.2026 al domnului primar ec.Sorin Niçolae Popa ,raportul de specialitate nr.5935/10.06.2026 al Serviciului Urbanism, Cadastru, Amenajarea Teritoriului şi Transport Public din cadrul aparatului de specialitate al primarului oraşului Comarnic, precum si actele normative care au stat la baza iniţierii,de către domnul primar *a* **Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) şi regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) al oraşului Comarnic , judeţul Prahova** , acordă **AVIZ FAVORABIL** din punct de vedere al legalităţii , având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), 29 alin. (2^1), art. 45 lit. a), art 46 alin. (1), alin (1^3), alin.(1^7), art. 46^1, art 49, art 57 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Ordinului MDRL nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului M.DR.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare şi Documentaţia de urbanism –PUG ŞI RLU aferent acestuia elaborate de proiectant general SC AMBIENT URBAN SRL precum şi prevederile art 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. c) şi art.196 alin.(1) lit."a", din OUG 57/2019 -Codul Administrativ modificat şi completat;

Secretar General Oraş,

jr.Ioana Marilena VELCEA

Primaria Oras Comarnic
Str. Republicii, nr.104, Jud. Prahova
TELEFON: 0244/ 360076 FAX: 0244-360076, 0244390932
www.primariacomarnic.ro
E-Mail secretar.primariacomarnic@yahoo.com