

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN (18000 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”
ȘI AMENAJARE ACCES**
(Sstud = 23719 mp)

comuna (sat) **SECĂRIA**; NC 20788 (T 26, N 398; pct. „Cariera ”/„La antene”)
DJ 101 S, drum exploatare

Proiect nr. 59 / dec. 2023

Inițiator :
COMUNA SECĂRIA

ELABORATOR (PROIECTANT)
SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

Prezenta documentație urbanistică – piese scrise și desenate – este proprietatea intelectuală a laboratorului **SC ARHIZANE PLAN SRL** și poate fi utilizată numai în scopul prevăzut în contract.
Documentația nu poate fi reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

- **INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN** (18000 mp) **PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE ACCES** (Sstud = 23719 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **SECĂRIA**; NC 20788 (T 26, N 398; pct. „Cariera” / „La antene”); DJ 101 S (din NC 20780), drum exploatare

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga suprafață ce face obiectul studiului PUZ (23719 mp) cuprinsă în noul **UTR nr. 3.1**
Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (23719 mp).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea RLU aferent PUZ, se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- 2.1. La baza prezentei documentații stau următoarele :
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
 - **HGR NR. 525/1996**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
 - **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
 - **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România
 - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior / concomitent cu elaborarea PUZ :

- Suport topografic pt. PUZ, sc. 1 : 500 (PFA ing. Savu A. Mihai Sebastian) vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Secăria, aprobat prin HCL 5 / 15.03.1999; prel. cu HCL 4/18.01.2013;
- Certificatul de urbanism nr. 29/23.10.2023 eliberat de Primăria comunei Secăria
- Studiul geotehnic (SC COGES GRUP SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul noului **UTR nr. 3.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de » introducere în intravilan a unui teren în suprafață de 18000 mp « în vederea realizării unui **complex turistic** (compus din spații de alimentație publică, cazare și agrement) precum și amenajarea drumului de acces la acesta.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa de Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – structuri de primire turistică – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Se va ține cont de concluziile și recomandările din studiul geotehnic, privind modul de realizare a lucrărilor în cadrul incintei.

La amplasarea clădirilor și amenajărilor propuse se va avea în vedere relieful terenului precum și plantarea de specii de arbori și arbuști pentru stabilizarea terenului.

Incinta va fi amenajată – după caz - în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trotuare în trepte, etc.

4.3. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau în RAN) care să necesite luarea unor măsuri speciale de protecție.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor.

5.2. Toate lucrările propuse în zona studiată prin PUZ vor fi executate pe baza unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af, cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995, precum și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – sbz. CĂI RUTIERE – „CCr”

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de **16712 mp** care rămâne din parcela inițială (18000 mp) după cedarea a 1288 mp pentru amenajare DJ 101 S și drum acces

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- pensiuni turistice / agroturistice cu funcțiuni de cazare, alimentație publică, odihnă, agrement
- cabane individuale (bungalovuri)
- camping de tip glamping (căsuțe, corturi, prelate, baloane)
- anexe funcționale și servicii aferente turismului
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă și recreere, în spații închise/deschise, acoperite sau nu
- locuri de joacă pentru copii
- birouri administrative, recepție
- locuințe de serviciu pentru pt. personalul de pază și întreținere
- spații verzi decorative și amenajări ambientale, mobilier de grădină
- plantații de protecție (după caz) și stabilizare teren
- sere și solarii legume și fructe pentru consum propriu
- Țărcuri pentru animale de companie și pază
- alei carosabile și pietonale, parcări, platforme, pavaje
- utilități (rețele edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă gospodărească, iluminat exterior, antene TV satelit sau cablu, etc)
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe căldură, mini eoliene, etc)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, taluzuri, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- împrejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică, firme și panouri de reclamă

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din structurile de cazare și servire a mesei cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului)
- cu condiția obținerii avizului Gărzii Forestiere Ploiești pentru orice fel de construcții și amenajări care se amplasează până în 50 m de la limita pădurii
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor în vigoare
- cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico-edilitare și a servituților impuse, după caz
- amplasarea panourilor publicitare pe calcane, fațade, terase sau acoperișuri este permisă cu condiția ca sistemul de prindere să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și / sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți

Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (unități industriale, unități agrozootehnice, depozite de orice fel, unități de transporturi, locuințe permanente, instituții publice, etc.)

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- până la obținerea avizului Gărzii Forestiere Ploiești pentru lucrări care se execută în limita a 50 m de la pădure
- până la obținerea avizelor DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului
- autorizația de construire a obiectivului propus se va elibera după sau concomitent cu lucrările de amenajare a acceselor în incintă și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului propus

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcții în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, conform avizelor, după caz
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servituțiile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată lărgii drumului și amenajării acceselor în incintă, până la realizarea acestora conform PUZ
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Recomandări, conform RGU, Anexa 3 :

- pentru construcțiile de turism :
 - orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor
- pentru restaurante :
 - însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor
 - orientarea spre nord a depozitelor, bucătăriilor și spațiilor de preparare, etc.
- pentru construcțiile de agrement (club) :
 - orientarea sălilor spre S, SV, SE

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Pentru drumurile din zona studiată s-au stabilit ca aliniamente :

| Caracteristici constructive (m) | DJ 101 S | | Pichet A – B | | Pichet B – C | |
|---------------------------------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| | profil „1 – 1” | | profil „A – A” | | profil „B – B” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| - distanța / ax | 12,00 | 12,00 | 6,00-7,80-6,00 | 4,50 | 4,50 | 4,50 |

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

| Distanța (m) față de : | DJ 101 S | | Drum exploatare | | | |
|---------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | profil propus „1 – 1” | | profil propus „A - A” | | profil propus „B - B” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| - ax | 15,00 | 15,00 | 9,00 - 7,80 | - | 7,50 | - |
| - noul aliniament | 3,00 | 3,00 | 3,00 | - | 3,00 | - |

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei - regim izolat

- 2,00 m / limita vestică a incintei
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- Fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
 - ▶ În cazul terenului studiat, accesul la amplasament se va efectua dinspre DJ 101 S și drumul local, amenajate conform Studiului de circulație.

Pentru detalii suplimentare privind amenajarea drumurilor de acces se vor consulta Capitolele „CC” – Zona căi de comunicații și construcții aferente, subzona căi rutiere – „CCr” și „TC” – Terenuri ocupate cu căi de comunicații” din prezentul Regulament.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline siguranțe a deplasării, în relație cu circulația oricăror autovehicule;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 - Parcaje

- Conform RGU :

- Spațiile de parcare ale întregului complex turistic se vor asigura în cadrul incintei studiate, respectiv în afara domeniului public (art. 33)
- Anexa nr. 5 :
- pentru restaurante (pct. 5.3.2.) – 1 loc parcare la 5 ÷ 10 locuri la masă + spații parcare/garare vehicule proprii (pct. 5.3.3.)
- pentru toate categoriile de construcții de turism (pct. 5.10.1.) - în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort – vor fi prevăzute 1 ÷ 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Notă : Numărul locurilor de parcare și poziția lor în cadrul incintei se vor stabili la următoarele faze de proiectare, funcție de capacitatea obiectivului turistic

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Este necesară extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică și apă
- Lucrările de extindere și branșare se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- evacuarea apelor uzate menajere : bazin etanș vidanjabil

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 - Parcelarea

- se acceptă dezmembrări pentru lărgire drum, după caz

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Rh = (S/D)+P+2+M (Hmax cornișă=12 m; Hmax coamă=15 m), mășurați de la cota terenului amenajat

Notă : Pe terenurile cu declivitate mare se acceptă mai multe niveluri subterane

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale ale obiectivului, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în relieful zonei (colinar - montan)
- se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate, preferabil pastel, cu accente de culoare max 10%
- sunt admise luminatoare sau lucarne în planul acoperișului
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- nu se admite amplasarea pe fațadele principale : elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă, elemente prefabricate din beton, rețelele și conducte aparente și contoare de utilități
- modul de executare a acoperișului : șarpantă; învelitoare : tablă plană au cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale
- tâmplărie : lemn stratificat / PVC / aluminiu, cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără alte decorații
- se admit construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)

Mențiune specială : Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, editat de OAR – iulie 2017)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 40 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,5**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7. – Construcții de turism și agrement :

- minim 25% din suprafața zonei „IS”

Art. 24 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre aliniament : transparente/decorative (Hmax = 1,80 m), eventual dublate de gard viu
- Împrejmuirile spre celelalte laturi pot fi opace (Hmax = 2,00 m)
- Se admit panouri de reclamă publicitară, instalații de monitorizare și securizare, iluminat nocturn, etc.

| | | | | | | |
|--------------------------|----------------|--------|----------------|--------|----------------|--------|
| Amplasare față de ax (m) | DJ 101 S | | Pichet A – B | | Pichet B – C | |
| | profil „1 – 1” | | profil „A – A” | | profil „B – B” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| | 12,00 | 12,00 | 6,00-7,80-6,00 | 4,50 | 4,50 | 4,50 |

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – sbz. CĂI RUTIERE – „CCr”

Se referă la suprafața de **1288 mp** care se cedează din parcela inițială (18000 mp) pentru amenajare DJ 101 S și drum acces

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

Se referă la suprafața de **5719 mp** reprezentând drumurile din zona studiată (DJ 101 S + drum expl.)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- mobilier urban aferent arterelor de circulație
- spații verzi
- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- refugii și treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - lărgirea unor străzi
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale

- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare
 - impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile, staționarea autovehiculelor, etc

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de amenajare a drumurilor conform pofilelor
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația (capacitate, fluentă, siguranță)

► Accesul rutier și pietonal la terenul studiat se va efectua dinspre DJ 101 S și drumul local, amenajate conform Studiului de circulație astfel :

- **DJ 101 S** : profil propus „1 – 1” similar PUG aprobat (24,00 m între aliniamente) :

| Caracteristici constructive (m) | profil propus „1 – 1” | |
|---------------------------------|-----------------------|--------|
| | p. stg. | p. dr. |
| - parte carosabilă | 3,50 | 3,50 |
| - acostament | 1,00 | 1,00 |
| - șanț | 1,50 | 1,50 |
| - spațiu verde | 6,00 | 6,00 |
| - lărgire | 6,10 – 5,40 | 5,70 |

Notă :

- Modernizarea se va realiza simetric față de axul existent cu cedare de teren de ambele părți, conform tabel.
- Pentru amenajarea DJ 101 S, din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de 178 mp.

- **drum acces**, diferențiat pe picheti (funcție de relief) :

| Caracteristici constructive (m) | Pichet A – B | | Pichet B – C | |
|---------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------|--------|
| | profil propus „A – A” | | profil propus „B – B” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| - distanța între aliniamente | 10,50 – 12,30 – 10,50 | | 9,00 | |
| - parte carosabilă | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 |
| - trotuar | 1,50 | - | 1,50 | - |
| - rigolă acostament | - | 1,00 | - | 1,50 |
| - parapet | - | 0,50 | - | - |
| - taluz / zid sprijin | 1,50 - 3,30 - 1,50 | - | - | - |
| - lărgire | 4,50 - 0,00 - 4,00 | - | 1,90 | 1,90 |

Notă :

- Modernizarea drumului se va realiza diferențiat, astfel :
 - cu deplasarea axului spre stânga (între pichetii A – B)
 - simetric față de axul existent (între pichetii B – C)
- Pentru amenajarea drumului de acces, din terenul beneficiarului se va ceda o suprafață de 1110 mp.
 - ▶ Total teren care se cedează pentru modernizarea drumurilor existente : **1288 mp**
- ▶ Accesul efectiv în incintă se va amenaja la cca 25 m (orientativ) de marginea DJ 101 S.

Notă : Mobilarea prezentată în Planșa nr. 5 este orientativă, aceasta putând suferi modificări la fazele următoare de proiectare, cu condiția respectării reglementărilor stabilite prin PUZ.

Art. 15 – Parcaje

- Spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (clienți, personal, aprovizionare) se vor amenaja strict în cadrul parcelei studiate
- Poziția și numărul locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform RGU Anexa nr. 5, pct. 5.10. – Construcții de turism, în funcție de capacitatea complexului turistic.
- Este interzisă parcare / staționarea vehiculelor pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al exploatării

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Este necesară extinderea rețelilor de alimentare cu energie electrică și apă

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Lucrările de extindere / racordare se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurii

Art. 23 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejurii

| | | | | | | |
|--------------------------------|----------------|--------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| Amplasare față de ax (m) | DJ 101 S | | Pichet A – B | | Pichet B – C | |
| | profil „1 – 1” | | profil „A – A” | | profil „B – B” | |
| | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. | p. stg. | p. dr. |
| | 12,00 | 12,00 | 6,00-7,80-6,00 | 4,50 | 4,50 | 4,50 |

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 3.1

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi