

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” (22534 mp) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (295488 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE”**  
(Sstud = 330136 mp)

comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. Lazu Morii”, „Lunca Negrașului”  
Calea Brașovului, str. Valea Negrașului, str. George Enescu, str. Ctin Brâncoveanu  
NC 27107, 27117, 27378,27095, 27101, 27105, 27114, 25736, 25738, 26075, 25739, 25220,  
25216, 25737, 27656, 27657, 27167, 27173, 26381, 26378, 27166, 25919; T 52, Pș 663

**Proiect nr. 30.31 / iul. 2023**

Inițiator :  
**COMUNA VALEA DOFTANEI**

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 reprodușă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

## **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” (22534 mp) ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (295488 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE” ȘI „ZONĂ TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE” (Sstud = 330136 mp)**

- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI**, pct. Lazu Morii”, „Lunca Negrașului” Calea Brașovului, str. Valea Negrașului, str. George Enescu, str. Ctin Brâncoveanu NC 27107, 27117, 27378, 27095, 27101, 27105, 27114, 25736, 25738, 26075, 25739, 25220, 25216, 25737, 27656 \*, 27657 \*, 27167, 27173, 26381, 26378, 27166, 25919; T 52, Pș 663  
\* dezmembrate din NC 27165

### **I. DISPOZIȚII 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 (330136 mp) cuprinsă în **UTR nr. 18.1**

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 (330136 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, cu modificările și completările ulterioare,
- **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 Urbaniștilor 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 :

- Ridicare topografică faza PUZ, sc. 1 : 1000 (PFA ing. Savu A. Mihai Sebastian) vizată de OCPI Ph.
- PUG și RLU comuna Valea Doftanei aprobat prin HCL nr. 1/14.01.2000, prelungit valabilitatea prin HCL nr. 3/27.01.2012; nr. 31/04.04.2014; nr. 09/05.02.2016
- Informații din CU nr. 94/25.05.2023 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei, valabil 24 luni
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL); traseul viitoarei Centuri ocolitoare Bănești - Săcele
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF nr. 106/09.08.2023
- Aviz Direcția Silvică Prahova nr. 8499/02.08.2023
- Aviz de principiu TRANSELECTRICA nr. 102/12.07.2023
- Aviz LUXTEN nr. 3495/08.08.2023
- Aviz AN Apele Române – ABA Buzău-Ialomița nr. 1563/16.10.2023

### 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. 18.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de » schimbare destinație teren (22534 mp) din „zonă rezidențială” și extindere intravilan (295488 mp) pentru : „zonă instituții și servicii”, „zonă căi de comunicații rutiere” și „zonă terenuri aflate permanent sub ape” (Sstudiată = 330136 mp) în vederea realizării de către comunitatea locală și investitori privați a unui **centru turistic multifuncțional** », pentru care se intenționează accesarea de fonduri europene.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa 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 și centru de agrement – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit (practic inexistent în zonă).

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile agricole din extravilan** se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47<sup>1</sup>
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
  - Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991
- Precizare f. importantă : Titularul obiectivului care se amplasează pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;

- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;

- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

**Notă** : Conform Studiului pedologic, terenurile având folosința „fâneată” propuse a fi introduse în intravilan (Stotal = 138067 mp) au fost încadrate în **clasa de calitate III** (28067 mp) și respectiv **IV** (110000 mp)

- 4.3.** Conform avizului ANIF Prahova nr.106/09.08.2023, suprafața de teren propusă a fi introdus în intravilan (fânețe, 138067 mp) face parte din Amenajarea „CES Negraș – Valea Doftanei ”, cod 1372, urmând a se reveni la fazele următoare de proiectare cu o nouă documentație pentru obținerea Aviz Tehnic necesar eliberării A.C.
- 4.4.** Se va solicita avizul Gărzii Forestiere Ploiești pentru construcții și amenajări care se amplasează în limita a 50 m de la marginea pădurii.
- 4.5.** Se va ține cont de recomandările AN Apele Române privind zona de protecție sanitară a pârâului Negraș (15 m de la albia minoră), condițiile de executare a lucrărilor în zona cursului de apă, precum și modul de executare a bazinelor vidanjabile.
- 4.6.** 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. La amplasarea clădirilor și amenajărilor propuse se va avea în vedere panta terenului precum și plantarea de specii de arbori și arbuști pentru stabilizarea versantului. Incintele vor fi amenajate în terase, cu ziduri de sprijin, taluzuri, rigole, trotuare în trepte, etc.
- 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. Se menționează prezența LEA 400 și 20 kV și aducțiunea apă care impun zone de protecție de 37,5 m și 12,0 m față de axul liniilor electrice și, respectiv de 10,0 m / diametrul exterior al conductei de apă.

## III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

### „IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

### „C” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzone :

- căi rutiere – „Cr”
- pista biciclete – „Cb”

### „TA” – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE, subzona ape curgătoare – „TAr”

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### „IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de **215099 mp** destinată amplasării construcțiilor și amenajărilor turistice și de agrement

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

### **Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale**

- nu e cazul

### **Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

- structuri de primire turistică
- construcții, instalații și amenajări pentru sport și agrement

### **Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

### **Art. 4 - Utilizări permise**

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare : hotel, hotel - apartament, boutique hotel, pensiuni turistice / agroturistice, vile, cabane (bungalovuri), camping / glamping (căsuțe, corturi, prelate, baloane, hamace), sat de vacanță (tabără)
- unități de alimentație publică organizate în spații special destinate, cuprinse în structurile de primire turistică sau independente : restaurante, saloane evenimente, săli seminare/conferințe, braserii, fast-food, berării, cramă, pizzerii, grădini de vară, baruri, cofetării, patiserii, ceainării, cafenele, gelaterii, etc
- dotări de agrement turistic și divertisment : cluburi, discoteci, bowling, săli jocuri de societate și electronice, internet – cafe, etc;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu - mici unități de comerț alimentar, nealimentar și alimentație publică (ex : servire produse de cofetărie/patiserie și băuturi calde/răcoritoare)
- terenuri și săli de sport multifuncționale; golf; sporturi cu role, skateboard; tubing (tobogan cu colaci); pumptrack (pistă biciclete pe teren denivelat), tiroliană, escaladă
- piscine, jacuzzi, spa, saună, fitness;
- construcții și amenajări pentru sport și agrement : pârtie schi adulți/copii; pârtie săniuș; bob pe șine/sanie de vară
- instalații pentru transport pe cablu : teleschi / telescaun, bandă transportoare baby teleski
- hangar utilaje întreținere pârtii (pluguri dezzăpezire, tunuri de zăpadă)
- traseu motric (cu circuit de tip activitate fizică medie și intensă cu funcții de echilibristică, escaladare, balansare, coordonare, sport și joacă; traseul este compus din mai multe stații desfășurate pe o diferență de teren în elevație și include : podețe, balansoare, obstacole, bârne de balans, echipamente cu sfori, pietre de cățărare, platforme cu bare, plăci de sărit, circuit de bușteni, zonă de relaxare.
- patinoar / ring de dans
- servicii aferente turismului, prestări servicii personale și profesionale
- comerț alimentar și nealimentar de folosință temporară
- centru închiriere echipament sportiv și mijloace transport de agrement (atv - uri, sănii, biciclete / trotinete, carturi, mașinuțe electrice)
- anexe funcționale, spații tehnice
- spații pentru administrare (birouri, pază) și întreținere (magazii unelte și accesorii de grădină, material semincer, produse fitosanitare, etc)
- post de prim ajutor, post poliție locală, punct PSI
- agenții de turism, birouri de asigurări, case de schimb valutar, filiale bancare
- construcții de cult (troiță, capelă)
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă, relaxare și socializare în spații închise/deschise (terase acoperite/neacoperite, foisoare, pergole, pavilioane pentru activități flexibile, camping grill, vetre cu foc deschis, refugii și terase belvedere)
- construcții provizorii pe structură metalică și închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)
- locuri de joacă pentru copii, fitness în aer liber
- locuințe de serviciu / anexe (vestiare, dotări sanitare) pentru pt. personalul de pază și întreținere
- spații verzi și amenajări ambientale (lacuri, cascade, fântâni, oglinzi și jocuri de apă, stâncării artificiale, lucrări de artă în aer liber, labirint vegetal, amenajări florale și peisajere, podețe decorative, moară cu lac de agrement, etc.)
- parc de agrement și tematic / de aventură; aqua parc
- grădină botanică (parc dendrologic), grădină zoologică
- mobilier de grădină specific programelor de parc (echipamente pentru fitness, bănci, jardiniere, corpuri de iluminat ambiental cu corpuri LED, mese de șah, ping-pong, coșuri de gunoi, rastele biciclete)
- amfiteatru / scenă pentru spectacole în aer liber, proiecții interactive, serbări câmpenești tradiționale
- construcții sau instalații temporare (demontabile) pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment

- piață, târg (bazar) produse naturale de origine vegetală (fructe de grădină și de pădure, sucuri, dulcețuri, ceaiuri, compoturi, plante medicinale; gastronomie locală, specialități panificație și cofetărie) și animală (lactate, mezeluri, apicole), precum și produse artisanale autohtone (olărit, ceramică, costume naționale, broderii, împletituri, lemn, cojocărie, pielărie și marochinărie, covoare, răchitărie, sticlărie, podoabe, etc.)
- muzeul satului (machete, colecții etnografice), ateliere creative pentru adulți și copii, tabere de sculptură/pictură
- sere și solarii legume, fructe și flori (exclusiv pentru folosință proprie); depozit unelte și utilaje de grădină pentru întreținerea spațiilor plantate, material semincer, produse fitosanitare
- țarcuri pentru animale de companie și pază
- anexe pentru activități și agrement turistic : grajd animale de tracțiune și echitație (cai, ponei), maneaj;
- remize atv, snowmobile, sănii, trăsuri, șarete; biciclete / trotinete, mașinuțe electrice;
- alei carosabile și pietonale, parcări publice/private, platforme, pavaje (alei pietruite și înierbate, paviment din dale cu inserții din iarbă); poduri, podețe, punți;
- piste role, skating, biciclete/trotinete;
- zone de promenadă și recreere de-a lungul cursului de apă
- transport public de agrement (minicar)
- utilități : rețele și dotări tehnico-edilitare, bransamente, puțuri forate, cișmele apă (inclusiv adaptate pentru animale de companie), fântâni, grupuri sanitare publice (cu autocurățare și acces automat), bazine etanșe vidanjabile, platforme deșeuri, hidranți de incendiu, sisteme irigații, drenuri, iluminat public (lămpi cu led), proiectoare pentru iluminat ambiental, antene TV satelit sau cablu, hotspoturi (pentru HiFi), supraveghere video, stații încărcare auto electrică, etc
- lucrări de stabilizare a terenului, reprofilare pantă, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice și de regularizare văilor și viroagelor (terasamente, taluzuri, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- amenajări de îmbunătățiri funciare, sisteme irigații sau desecare și drenaj, lucrări de apărare contra inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului (diguri, canale, baraje, alte folosințe hidrotehnice, etc)
- lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente : alimentare cu apă potabilă și pentru irigații; iazuri piscicole (păstrăvărie) și alte lucrări de retenție a apelor, amenajări pentru agrement, etc
- construcții și instalații pentru protecția obiectivelor contra intruziunii, alarmă, monitorizare video, etc.
- plantații de stabilizare teren sau de protecție față de factori atmosferici extremi (însorire excesivă, viscol, ninsoare, praf, curenți reci)
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe căldură, mini eoliene, etc)
- împrejmuiri despărțitoare și perimetrare, gard viu
- semnalistică, firme și panouri de reclamă, bannere

#### **Notă f.f. importantă**

- Lista nu este exhaustivă, putând fi extinsă cu orice tip de construcții și amenajări compatibile cu destinația generală propusă, în funcție de intențiile și posibilitățile materiale ale investitorilor, iar obiectivele pot fi amplasate pe oricare din parcelele cuprinse în zona de studiu, indiferent de proprietar / administrator.

#### **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, Agenția de Protecție a Mediului, Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului)
- obținerea avizului Gărzii Forestiere Ploiești pentru orice fel de construcții și amenajări care se amplasează în limita a 50 m de la marginea fondului forestier național
- cu respectarea avizului ANIF nr. 106/09.08.2023 privind protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă
- întocmirea unui studiu de coexistență pentru stabilirea soluțiilor tehnice și condițiilor în situația amplasării de construcții/amenajări de orice natură în zona de protecție de 37,5 m / ax LEA 400 kV și 12,0 m / ax LEA 20 kV
- rezolvarea în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor în vigoare și condițiilor impuse de avizatori
- respectarea zonelor de protecție față de rețelele tehnico-edilitare (10,0 m / diametrul exterior al aducțiunii de apă) și a servituților impuse, după caz
- respectarea Avizului de gospodărire a apelor emis de AN „Apele Române” – SGA Prahova privind respectarea zonei de protecție sanitară (15,0 m / albia minoră) și amplasarea de lucrări în zona pâraului Negraș

- anunțarea Primăriei comunei Valea Doftanei și a DJC Prahova – în maxim 72 ore – în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări
- respectarea condițiilor de dimensionare, amplasare și prezentare a mijloacelor de publicitate (reclame, firme, inscripții, însemne, bannere, etc) :
  - să nu altereze frumusețea peisajului, caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei, să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă și fără să împiedice circulația pe domeniul public sau privat
  - să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora, în cazul amplasării pe calcane, fațade, terase, acoperișuri
  - să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți în cazul amplasării pe sol

#### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- construcții care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (unități industriale sau agrozootehnice, depozite de orice fel, autobaze de transport, locuințe permanente, gropi de gunoi, cimitire, etc.)
- efectuarea de lucrări în zona pârâului Negraș fără obținerea prealabilă a avizului de amplasament și de gospodărire a apelor

#### **Art. 7 - Interdicții temporare**

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af pentru fiecare din obiectivele proiectate
- până la întocmirea unui studiu de coexistență în cazul amplasării de construcții și amenajări în zona de protecție a LEA 400 kV (37,50 m / ax linie) sau LEA 20 kV (12,00 m / ax linie)
- 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, Agenția de Mediu, Ministerul Turismului, ANIF, etc
- autorizația de construire pentru fiecare din obiectivele propuse se va elibera după sau concomitent cu lucrările de amenajare a acceselor în incintă și asigurarea utilităților minime necesare funcționării

#### **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 servituțile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată lărgii / modernizării și creierii de noi drumuri, acceselor, parcarilor publice, podurilor și podețelor, 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 HGR nr. 525/1996 (RGU), Anexa 3 pentru :

- *construcțiile comerciale și restaurante* (pct. 3.2.)
- *construcții și amenajări sportive* (pct. 3.7.)
- *construcțiile de agrement* (pct. 3.8.)
- *construcțiile de turism* (pct. 3.9.)

##### **Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice**

Prin PUZ, **aliniamentele** la străzile existente clasate / neclasate care se modernizează și la cele propuse s-au stabilit astfel :

- la Calea Brașovului / Centura ocolitoare (profil „A – A”) :
  - 8,90 m / ax (culoar expropriere conform SF Consiliu Județean Prahova)

a. pe malul stâng al pârâului Negraș.

- la drumuri clasate existente care se modernizează :

Caracteristici constructive (m)	str. George Enescu		str. George Enescu		str. Ctin. Brâncoveanu		De 1087/2 (parțial)	
	profil propus „1 – 1” între pichetii „A” – „B”		profil prop. „2** – 2***” zona parcări		profil propus „4 – 4”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
Distanța / ax	7,15 - 4,00	7,15-4,00	9,50	4,00	6,50	5,20-5,70-7,00	6,95-0,00	2,75-3,15-4,15

- la drumuri noi / drumuri neclasate propuse a fi amenajate :

Caract. construct. (m)	Pichet „B” ÷ „C”				Pichet „C” ÷ „D”		Pichet „D” ÷ „E”		Pichet „E” ÷ De	
	profil prop. „2 – 2”		profil prop. „2* – 2**”		profil prop. „3 – 3”		profil prop. „5 – 5”		profil prop. „6 – 6”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
distanța / ax	4,50	4,00	4,50	9,50	4,50	4,50	12,90 - 5,50	4,50	4,50	3,20 - 3,00

b. pe malul drept al pârâului Negraș.

Str. Valea Negrașului (existentă) :

Caracteristici constructive (m)	profil propus „8 – 8” între pichetii „F” – „G”		profil propus „9 – 9” între pichetii „G” – „H”		profil propus „10 – 10” între pichetii „H” – „I”		profil propus „11 – 11” între pichetii „I” – „J”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	Distanța / ax	3,75	3,75	9,50	4,00	2,95 - 2,55 - 4,75	3,25	5,25 - 3,65 - 4,15

Caracteristici constructive (m)	profil propus „12 – 12” între pichetii „J” – „K”		profil propus „13 – 13” între pichetii „K” – „L”		profil propus „14 – 14” între pichetii „L” – „M”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	- distanța / ax	5,40 - 5,10	4,50	6,35 - 7,65	2,75	7,15 - 1,75 - 5,55

**Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum**

a. pe malul stâng al pârâului Negraș.

- la drumuri clasate existente care se modernizează :

Distanța / aliniament (m)	str. George Enescu		str. George Enescu		str. Ctin. Brâncoveanu		De 1087/2 (parțial)	
	profil propus „1 – 1” între pichetii „A” – „B”		profil prop. „2** – 2***” zona parcări		profil propus „4 – 4”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	3,00	3,00	-	3,00	-	3,00	3,00	-

- la drumuri noi / drumuri neclasate propuse a fi amenajate :

Distanța / aliniament (m)	Pichet „B” ÷ „C”				Pichet „C” ÷ „D”		Pichet „D” ÷ „E”		Pichet „E” ÷ De	
	profil prop. „2 – 2”		profil prop. „2* – 2**”		profil prop. „3 – 3”		profil prop. „5 – 5”		profil prop. „6 – 6”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	-	3,00	-	3,00	-	3,00	-	3,00	3,00	-



b. pe malul drept al pârâului Negraș.

Str. Valea Negrașului (existentă) :

Distanța / aliniament (m)	profil propus „8 – 8” între picheții „F” – „G”		profil propus „9 – 9” între picheții „G” – „H”		profil propus „10 – 10” între picheții „H” – „I”		profil propus „11 – 11” între picheții „I” – „J”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Distanța / aliniament (m)	profil propus „12 – 12” între picheții „J” – „K”		profil propus „13 – 13” între picheții „K” – „L”		profil propus „14 – 14” între picheții „L” – „M”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	3,00	3,00	-	3,00	-	3,00

### **Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei - regim izolat**

- 3,00 m / toate celelalte limite ale parcelelor (se referă numai la construcții, nu la alei și amenajări teren)

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 13 - Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la un drum public, direct sau prin servitute conform destinației construcțiilor / amenajărilor.
- Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din cel puțin un drum public cu o lățime de minim 4,00 m, în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare
- În cazul spațiilor publice, accesul carosabil este permis doar pentru utilajele de întreținere și aprovizionare a zonelor de agrement și sport, a infrastructurii tehnico-edilitare (echipamente și instalații), precum și în scopul realizării / întreținerii lucrărilor hidrotehnice și de amenajare a bazinului hidrografic sau pentru situații de urgență.
- În cazul str. Valea Negrașului (1 fir, prevăzută cu zone de refugii pe partea stângă) accesul carosabil va fi permis numai pentru :
  - circulația de întoarcere (ca variantă) din complexul turistic și de agrement
  - accesul ocazional al riveranilor (care au proprietăți – terenuri și construcții - în această zonă)
  - accesul pentru situații de urgență (pompieri, salvare, salubritate)

► Pentru detalii se va consulta Cap. „Zona Căi de comunicație” - „C” din prezentul RLU.

► Se vor respecta prevederile din RGU (HGR nr. 525/1997), Anexa nr. 4 – Accese carosabile pentru :

- construcții comerciale (pct. 4.3.)
- construcții și amenajări sportive (pct. 4.8.)
- construcții de turism (pct. 4.10.)
- construcții și amenajări de agrement (pct. 4.9.)
- toate categoriile de construcții și amenajări (pct. 4.12.) :

#### **Art. 14 - Accese pietonale**

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni
- accesul pietonal trebuie reglementat 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**

- Parcarea / staționarea autovehiculelor este permisă numai în spațiile special amenajate în acest scop pe terenurile proprietate a comunei (parcări publice) sau în incinta unităților turistice și de agrement (parcări private)
- Este interzisă parcarea / staționarea pe domeniul public, cu excepția utilajelor de întreținere a căilor de circulație și a spațiilor verzi, a lucrărilor hidrotehnice sau pentru situații de urgență

**Notă** : Numărul locurilor de parcare și poziția lor în cadrul zonei analizate sau a fiecărei din parcelele studiate se va stabili la următoarele faze de proiectare, conform Anexei nr. 5 din RGU (HGR nr. 591/1997), funcție de capacitatea și categoria de construcții, pentru :

- construcții comerciale (pct. 5.3.)
- construcții sportive (pct. 5.8.)
- construcții și amenajări de agrement (pct. 5.9.)
- construcții de turism (pct. 5.10.)
- construcții ce înglobează spații cu diferite destinații (pct. 5.13.)

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea executării construcțiilor care necesită alimentare cu apă potabilă este condiționată de asigurarea racordării/branșării acestora la rețeaua publică de apă potabilă și de canalizare menajeră.

În cazurile în care rețeaua de alimentare cu apă și/sau canalizare menajeră nu există, până la realizarea acestora se vor adopta soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de mediu

Se vor respecta condițiile de executare a bazinelor vidanjabile conform HG nr. 714/2022 privind aprobarea Criteriilor pentru autorizarea, construirea, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate

Este interzisă racordarea la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la sistemul public de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau bazine etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc.

Este interzisă deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public sau în cursul de apă.

Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.

- Pentru gestionarea apelor pluviale, spațiile verzi vor fi echipate cu sisteme de colectare în vederea reutilizării acestora la irigații
- Racordurile la rețelele de energie electrică, telefonie, internet, CATV se vor realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor subterane.
- Împrejmirile vor fi prevăzute cu incinte sau nișe pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate sau să afecteze circulația publică.
- Se interzice montarea pe fațadele vizibile dinspre spațiul public a echipamentelor, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse, a conductelor, cablurilor și antenelor TV.
- Casetele pentru contoare vor fi amplasate obligatoriu în nișele prevăzute în planul împrejmirii sau pe fațade, fără a depăși limitele de proprietate.

#### **Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare**

- Lucrările edilitare se vor executa subteran, ori de câte ori este posibil din punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat (respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă)
- Amplasarea rețelelor edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă
- Echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât să nu stânjenească circulația auto, velo și pietonală

- Se vor prevedea spații destinate colectării deșeurilor menajere (platforme betonate cu posibilități de igienizare)
  - Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele / instalații ori ale administrației publice locale este interzisă.
  - În vederea păstrării caracterului specific spațiului rural din vatra satului și intenției de declarare a localității ca stațiune turistică de interes local” - se interzice montarea supraterană, pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră, etc, iar în cazul în care nu este posibil din punct de vedere tehnic – acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă cu rol de ecranare.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură

#### **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 / creare drumuri, parcări publice, amenajare pistă biciclete
  - zonificări ale incintelor, compatibile cu destinația „IS”

#### **Art. 20 - Înălțimea construcțiilor**

$$Rh = S/D + P + 2 + M$$

Hmax cornișă = 15 m; Hmax coamă = 18 m (măsurați de la cota terenului amenajat)

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

#### **Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea construcțiilor / echipamentelor / instalațiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general și destinația zonei
  - Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc – depreciază valorile specificului spațiului rural, valoarea peisajului, deteriorarea reliefului și vegetației și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.
- Autoritatea publică are dreptul de a refuza emiterea autorizației de construire în asemenea cazuri.
- Se recomandă consultarea studiului istoric, a ghidurilor de arhitectură privind specificul mediului rural și a altor studii / cercetări în domeniu.
- În cazul obiectivelor amplasate pe terenuri în pantă, construcțiile vor ține cont de relieful existent și se vor conforma la acesta prin minimizarea rambleurilor și debleurilor, a rampelor și scărilor.
  - Mobilierul urban și cel din locurile de joacă va fi de factură modernă sau adaptate stilului tradițional.

#### **Prescripții personalizate** :

- construcțiile și amenajările propuse vor fi adecvate zonei de amplasare (cadrul colinar/montan) și stilului tradițional local.
- 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 (albastru, verde crud, portocaliu, roșu aprins, mov, etc)

- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic decorații străine de repertoriul ornamental tradițional, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (turnulețe, creneluri, balustrade din baluștri de beton sau ipsos, etc)
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- zugrăvelile exterioare vor fi ponderate ca paletă cromatică (aspect de material natural) și intensitate, preferabil alb sau pastel, și cu suprafața netedă
- se admit accente de culoare max 10%; nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici;
- 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
- acoperiș : tip șarpantă, cu 2 / 4 ape pante; învelitoare : tablă zincată plană, țiglă ceramică sau metalică, prevăzută cu parazăpezi; în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale
- sunt admise luminatoare sau lucarne în planul acoperișului
- se interzice azbocimentul și a tabla strălucitoare de aluminiu, tablă amprentată imitând țigla sau materiale bituminoase diverse pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- la construcțiile de mici dimensiuni (vile, foișoare, terase, etc), acoperișurile vor fi în pantă și cu învelitori din șită, șindrilă, țiglă ceramică sau metalică, stuf;
- căsuțele din satul de vacanță / tabără / camping vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn
- 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 : 50 %**

**Art. 22<sup>1</sup> - Coeficientul de utilizare a terenului**

- **CUT maxim : 1,5**

**3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri**

**Art. 23 - Spații verzi și plantate**

- se vor proteja plantațiile existente și se vor amenaja noi spații verzi de-a lungul drumurilor, apelor și în incintele obiectivelor propuse, din specii adecvate climei și reliefului local,
- se va păstra și se va extinde forma tradițională de livadă sau arbuști cu fânețe
- se va acorda o atenție deosebită modului de compoziție peisagistică și asociere a speciilor vegetale, astfel încât să se obțină o imagine cât mai variată pe întreaga perioadă a anului - prin folosirea amestecului de esențe, culori, forme și dimensiuni
- plantațiile din aceste zone trebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziție prin varietatea și coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuști cu frunzișuri în diverse nuanțe)
- considerarea unei tipologii cât mai bogate de plantație urbană, de la „scur și aliniament” la „crâng urban” și de la „peluză” la „rain garden” (grădini autosustenabile care adună apa de ploaie)
- în suprafețe destinate zonelor verzi din cadrul incintelor, se vor putea amplasa și amenaja :
  - spații plantate de folosință publică (scururi) și privată
  - spații de odihnă, refugii și locuri de belvedere, amenajări peisajere
  - construcții și amenajări pentru sport, joc și odihnă; instalații de agrement
  - locuri de joacă pentru copii
  - construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția să nu afecteze calitatea și integritatea spațiilor verzi sau plantate și de a fi complet demontabile și cu aducerea spațiilor verzi la starea inițială

- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- oglinzi de apă, pavilioane cu activități flexibile, lucrări de artă în aer liber
- mobilier de grădină specific programului de parc (bănci, jardiniere, iluminat decorativ, coșuri de gunoi)
- zone de promenadă și recreere de-a lungul drumurilor și apelor
- alei pietonale, coridor velo
- lucrări de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului, lucrări de stabilizare teren, de amenajare în vederea scurgerii apelor meteorice de pe versanți și de regularizare a văilor și viroagelor
- amenajări de îmbunătățiri funciare, sisteme de irigații sau desecare și drenaj; se va opta pentru un sistem integrat de captare a apelor meteorice pentru a participa la irigarea plantațiilor
- lucrări tehnico-edilitare și alte amenajări destinate spațiului public
- pășune naturală / gazon – suport al construcțiilor și instalațiilor de sport și agrement

- ▶ Conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7. – Construcții de turism și agrement :
- minim 25% din suprafața zonei / fiecărei incinte „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)
- Împrejmuirile vor fi executate din materiale de construcție locale (piatră, lemn, nuiele) sau fier forjat
- Se admit panouri de reclamă publicitară, instalații de monitorizare și securizare, iluminat nocturn, etc.

#### **Notă :**

Se va respecta – după caz – distanța de amplasare față de ax prevăzută la Art. 10 din prezentul RLU

**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.

**„C” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE, subzona :**

- căi rutiere – „Cr”
- pistă biciclete – „Cb”

Se referă la suprafața de **54260 mp**, din care :

- 49852 mp : circulații rutiere și pietonale
- 4408 mp : piste biciclete

## 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, pietonală și velo

### **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 și bicicliști
- pistă biciclete
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament
- lucrări de consolidare, terasare, etc.

### **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 împietează asupra buneii desfășurări, organizări și dirijări 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 în timpul construirii sau al exploatării

### **Art. 7 - Interdicții temporare**

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

### **Art. 8 - Interdicții permanente**

- este interzisă intervenția cu tăieri în coroana arborilor ornamentali plantați pe spațiile verzi din domeniul public și sau în lungul străzilor, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului rutier și pietonal, a imobilelor aflate în apropiere, precum și a celor de pe traseul rețelelor aeriene
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împiedică 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)
- Trotuarele și trecerile de pietoni vor fi adaptate și cerințelor de accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale : piatră, lemn, cărămidă, iar după caz, acestea pot fi înierbate.
- Se va opta pentru pavaje poroase care să permită pătrunderea apei de ploaie în sol.
- Nu se acceptă fixarea elementelor de pavaj în beton cu excepția situațiilor când această tehnologie este impusă din punct de vedere tehnic. Nu se recomandă folosirea placărilor din dale de ciment, a aleilor turnate (întrucât cimentul acumulează și iradiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase). Se va evita orice produs care conține ciment de portland și asfalt sau rășini sintetice.
- Se vor folosi cu precădere sisteme permeabile la apă.
- Nu se vor impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton. Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural.
- Accesul și amenajările vor ține cont de necesitatea asigurării intervențiilor în caz de urgență (pompieri, salvare) sau a autoutilizărilor de evacuare a deșeurilor.
- Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
- Se va acorda atenție la coabitarea fluxurilor de circulație, probabil/posibil în regim de „shared space”  
Se poate avea în vedere alternarea carosabil / shared space sau pietonal / shared space

► Principii generale de organizare a circulației :

- accesul vizitatorilor în zonele de interes turistic din teritoriul studiat se va face exclusiv prin str. George Enescu (propusă pentru lărgire la 2 fire) și drumul care se va amenaja pe malul stâng al pâ râului pe terenuri rezervate în acest scop și aflate în proprietatea comunei
- pe str. Valea Negrașului (1 fir sens unic și prevăzută cu zone de refugii pe parte stângă), se va desfășura :
  - circulația de întoarcere (ca variantă) din complexul turistic și de agrement
  - accesul ocazional al riveranilor (care au proprietăți în această zonă)
  - accesul pentru situații de urgență (pompieri, salvare, salubritate)

► Pentru o mai bună înțelegere ale modului de organizare a circulației, se vor studia explicațiile din Memoriul de prezentare

a. pe malul stâng al pâ râului Negraș

- Drumuri clasate existente care se modernizează :

Caracteristici constructive (m)	str. George Enescu		str. George Enescu		str. Constantin Brâncoveanu		De 1087/2 (parțial)	
	profil propus „1 – 1” între pichetii „A” – „B”		profil prop. „2* – 2**” zona parcări		profil propus „4 – 4”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniament	14,30 – 8,00 – 8,00		13,50		11,70 – 12,20 – 13,50		9,70 – 6,40 – 7,40	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,50	
- parcare	-	-	5,00	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,00	1,50	1,50	1,50	-
- sp. verde	3,15-0,00	3,15-0,00	-	-	2,00	0,70-1,20-2,50	3,70-0,00	1,00-1,40-2,40
- lărgire	-	max 2,50*	6,30 - 8,50	-	2,00-4,40-3,70	-	-	-

\* pe o lungime de max 80 m

- Drumuri noi și drumuri neclasate propuse a fi amenajate :

Caract. construct. (m)	Pichet „B” ÷ „C”				Pichet „C” ÷ „D”		Pichet „D” ÷ „E”		Pichet „E” ÷ De	
	profil prop. „2 – 2”		profil prop. „2* – 2**”		profil prop. „3 – 3”		profil prop. „5 – 5”		profil prop. „6 – 6”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. alin.	8,00		14,00		9,00		17,40 – 10,00		7,70 – 7,50	
- p. caros.	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- parcare	-	-	-	5,00	-	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,50	-	1,50	-	1,50	1,50	-
- pista biciclete	-	-	-	-	1,50	-	2,50	-	-	-
- sp. verde	-	-	-	-	-	-	7,40-0,00	-	-	0,20-0,00
- lărgire	-	-	-	-	-	4,10-6,90-0,00	-	0,00-2,50	-	-

b. pe malul drept al pâ râului Negraș

Str. Valea Negrașului (existentă) va fi amenajată diferențiat astfel :

Caracteristici constructive (m)	profil propus „8 – 8” între pichetii „F” – „G”		profil propus „9 – 9” între pichetii „G” – „H”		profil propus „10 – 10” între pichetii „H” – „I”		profil propus „11 – 11” între pichetii „I” – „J”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniament	7,50		13,50		6,20 – 5,80 – 8,00		8,00 – 6,40 – 6,90	
- p. carosabilă	2,75	2,75	3,00	3,00	3,50		3,50	
- parcare	-	-	5,00	-	-	-	-	-
- trotuar	1,00	1,00	1,50	1,00	-	1,50	1,00	1,00
- sp. verde	-	-	-	-	1,20 – 0,80 – 3,00	-	2,50 – 0,90 – 1,40	-
- lărgire	1,00 – 1,90	-	7,90 – 7,30	-	-	-	-	-



Caracteristici constructive (m)	profil propus „12 – 12” între pichetii „J” – „K”		profil propus „13 – 13” între pichetii „K” – „L”		profil propus „14 – 14” între pichetii „L” – „M”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- dist. aliniamente	6,90 – 6,60		9,10 – 10,40		10,40 – 5,00 – 8,80	
- p. carosabilă	3,50		3,50		3,50	
- pistă biciclete	-	-	2,50	-	-	-
- parcare	-	-	-	-	-	-
- trotuar	1,50	1,00	-	1,00	-	1,50
- sp. verde	0,90 – 0,60	-	2,10 – 3,40	-	5,40-0,00-3,80	-
- lărgire	-	-	-	-	-	-

**Notă :**

- Racordarea dintre carosabilele drumurilor existente și a celor nou create cuprinse în prezenta documentație se va realiza cu raze de 7,00 și 9,00 m pe lățimea de minim 3,50 m.
- Accesul în incinta parcelelor se va face cu racord simplu cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de 5,50 m.

**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**

► Conform Planului de situație anexat Studiului de circulație aferent PUZ, au fost propuse 5 zone pentru realizarea de **parcări publice** (*amenajate exclusiv pe terenurile proprietatea privată a comunei*) și care însumează 319 locuri de parcare, repartizate astfel :

Zona de amplasare	total	d.c. pt. pers. dizab.
1 (str. George Enescu)	23	2
2 (str. George Enescu, zona pichet „C”)	51	4
3 (aferent De 1087/2, pe parcela cu NC 27105)	7	-
4 (str. Valea Negrașului, zona pichetelor „F”, „G” și „H”)	103	4
5 (str. Valea Negrașului, zona pichet „J”)	135	4
Total	319	14

► Locurile de parcare aferente obiectivelor turistice realizate de investitorii particulari se vor asigura strict în cadrul incintelor respective. Acestea vor consta în platforme carosabile dimensionate de natură să asigure numărul de locuri necesare, precum și spațiile de manevră și întoarcere, astfel încât intrarea și ieșirea autovehiculelor să se facă numai cu față.

- Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare *pentru fiecare incintă / obiectiv în parte* – conform RGU, Anexa nr. 5, în funcție de specificul activității, suprafața desfășurată a obiectivelor propuse și gabaritul mijloacelor de transport.

► Este interzisă parcare / staționarea vehiculelor pe drumurile publice pentru absolut toți utilizatorii.

**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 de la ultimul consumator

**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 si 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. 22'** – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri**

**Art. 23** – Spații verzi

**Art. 24** – Împrejuriri

- conform profilelor propuse

## **„TA” – ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE, sibzona ape curgătoare – „TAr”**

Se referă la suprafața de **60777 mp** aferentă pârâului Negraș (cuprinsă în zona studiată)

## **CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

**Art. 1** - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei

- cursuri de apă cu caracter permanent sau temporar

**Art. 3** - Funcțiuni complementare admise zonei

- căi de comunicație și construcții aferente
- lucrări de traversare (poduri, podețe, pasarele)
- echipare tehnico-edilitară
- lucrări de gospodărire a apelor
- spații verzi

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4** - Utilizări permise

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă se realizează în condițiile prevăzute în art. 7 din R.G.U. (citată) :

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(2) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alineatul anterior este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Se admit :

- lucrări de regularizare și consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare
- lucrări de prevenire a activității distructive a apelor (îndiguiri, taluzări)
- lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spații plantate și pentru recreere, sport și odihnă
- lucrări aferente echipării tehnico - edilitare : captări, îndiguiri pentru acumulări
- lucrări de traversare (poduri, podețe, pasarele)
- lucrări de prevenire a deteriorării calităților apelor de suprafață și subterane

### **Art. 5 - Utilizări permise cu condiții**

- cu respectarea zonei de protecție de 15 m de la limita albiei minore
- lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente : alimentare cu apă potabilă și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement;
- lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apei : îndiguiri, apărări și consolidări de maluri, rectificări și reprofilări de albie, lucrări de dirijare a apei, de combatere a acțiunii distructive a apelor și eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți , corectări de torenți, desecări și asanări, stabilizări de teren, alte lucrări de apărare
- traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente (poduri, podețe, punți, rețele și conducte)
- evacuarea apelor convențional curate și monitorizate cantitativ, provenite din activități economice cu condiția efectuării lucrărilor de repunere în funcțiune – pe cheltuiala beneficiarului – în situația deteriorării accidentale a sistemului de gospodărire a apelor
- terenurile cuprinse în zonele de protecție pot face obiectul exproprierilor pentru utilitate publică
- cu condiția respectării Avizului de gospodărire a apelor emis de AN „Apele Române” – ABA Buzău-Ialomița, SGA Prahova

### **Notă importantă :**

Lucrările viitoare care au legătură cu apele de suprafață sau subterane vor fi reglementate din punct de vedere al gospodăririi apelor potrivit prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, în baza unei documentații tehnice întocmite de proiectant certificat MMAP, în conformitate cu prevederile OMAP nr. 828/2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare, retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, aprobarea Normativului de control al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului – cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă.

### **Art. 6 – Utilizări interzise**

- deschiderea și exploatarea agregatelor minerale în zona destinată activităților turistice, de sport și agrement
- poluarea în orice mod a resurselor de apă
- aruncarea sau introducerea în orice mod în albiile cursurilor de apă, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel
- evacuarea de ape uzate de orice fel în cursul apelor
- deversarea de ape poluate în apele de suprafață și subterane
- depozitarea gunoaielor și deșeurilor de ori, precum și folosirea sau depozitarea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase
- plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă fără avizul de gospodărire a apelor și organelor silvice de specialitate

### **Art. 7 - Interdicții temporare**

- lucrările de construcții de orice categorie se vor executa cu respectarea prevederilor din Legea apelor nr. 107/1996, Legea protecției mediului nr. 137/1995 (ambele cu modificările și completările ulterioare) și Ordinului MMGA nr. 662/2006
- efectuarea de lucrări în zona pârâului Negrașu fără obținerea prealabilă a avizului de amplasament și de gospodărire a apelor

### **Art. 8 – Interdicții permanente**

- orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și admise cu condiționări sau care nu sunt compatibile cu destinația zonei
- orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate și/sau intervenții care depreciază caracterul zonei; tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate
- orice tipuri de lucrări, amenajări, instalații care pot pune în pericol sau pot să deterioreze lacurile, lacurile de acumulare, cursurile de apă, digurile, canalele, barajele și alte obiective hidrotehnice sau de îmbunătățiri funciare fără avizul organelor de specialitate
- târguri de animale, gropi de gunoi, puncte de colectare a deșeurilor reutilizabile
- exploatații agricole și altele asemenea (ferme agrozootehnice)
- facilități sau instalații care pot prezenta pericole grave sau un inconvenient pentru vecinătate, în timpul funcționării și în caz de incident sau accident

- lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- desființarea sau alterarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare
- realizarea de iazuri și a altor amenajări de retenție a apelor fără avizul Apelor Române
- plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă fără avizul de gospodărire a apelor și organelor silvice de specialitate
- lucrări de captare sau îndiguiri pentru acumulări, fără avizul AN Apele Române

## 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

Între cele 2 maluri ale pârâului Negrașu s-au propus o serie de lucrări de traversare a cursului de apă :

- podeț pietonal/biciclete :
  - între pichetele „C” și „L”
  - între pichete „D” și „J”, adiacent podului auto existent
  - în dreptul parcelei cu NC 25736 (propr. SC Magnum Properties SRL)
- pod auto, pietonal și biciclete în dreptul pichetului „E”.

**Art. 15** – Parcaje

- nu se admit

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

**Art. 16** - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

**Art. 17** - Realizarea de rețele edilitare

- se admite traversarea pârâului cu rețele / brânșamente edilitare, montate conform prescripțiilor în vigoare

**Art. 18** - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU (citat) :

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

**Art. 22<sup>1</sup>** - Coeficientul de utilizare a terenului

- nu e cazul

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

**Art. 23 - Spatii verzi și plantate**

- se admit plantații cu rol decorativ, ecologic și de stabilizare a malurilor

**Art. 24 - Împrejmuiri**

- se admite amplasare de împrejmuiri pe maluri (pentru siguranța utilizatorilor)
- împrejmuirile se vor executa din materiale ușoare, transparente / decorative (lemn, gard viu natural / artificial, etc.) cu Hmax = 1,20 m
- se admit instalații de iluminat și supraveghere
- nu sunt permise împrejmuiri din prefabricate beton, zidărie, tablă vopsită, sârmă ghimpată, etc.

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 18.1

Întocmit,  
arh. Andreea Aluchi

