

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (8031 mp) DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN
„ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, subzona „TURISM” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (54 mp)
PENTRU „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”**

(Sstud = 8672 mp)

comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI** (cartier Prislop), Calea Brașovului
NC 27941 (T73, Cc, Fn 487, 489); NC 25161 (T73, Fn 487, 489);
NC 24741 (T73, Fn 487,489); NC 27045 (T61, 73; Cc, Fn 769,467,487)

Proiect nr. 21 / aug. 2024

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 reprodusă integral sau parțial - fără acordul scris al autorului.

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN** (8031 mp) **DIN „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, subzona „TURISM ” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN** (54 mp) **PENTRU „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”** (Sstud = 8672 mp)
- Amplasament : comuna **VALEA DOFTANEI**, sat **TRĂISTENI** (cartier Prislop), Calea Brașovului NC 27941 (T73, Cc, Fn 487, 489); NC 25161 (T73, Fn 487, 489); NC 24741 (T73, Fn 487, 489); NC 27045 (T61, 73; Cc, Fn 769, 467, 487)

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 (8672 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 (8672 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 compl. 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 :
- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC TOPOARTITUDE SRL), vizat de OCPI Ph.
 - PUG + RLU comuna Valea Doftanei, aprobat prin HCL nr. 1/14.01.2000, prelungit valabilitatea cu HCL nr. 3/27.01.2012, nr. 31/04.04.2014 și nr. 9/05/02/2016
 - Certificatul de urbanism nr. 191/10.07.2024 eliberat de Primăria comunei Valea Doftanei (valabil 12 luni)
 - Studiul geotehnic (SC LIVSIM POLICOM SRL), verificat Af
 - Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
 - Studiul de echipare tehnico-edilitară (SC WATER REFERENCE SRL)
 - Aviz AN Apele Române – SGA Prahova nr. 9321/16.09.2024

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 (8031mp) din „zonă rezidențială” în „**zonă instituții și servicii**” în vederea realizării de **dotări turistice cu anexe aferente**, pentru care se intenționează accesarea de fonduri europene
- extindere intravilan (54 mp) pentru amenajarea corespunzătoare a str. Calea Brașovului

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 – 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 sistematizarea incintei.

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

Incintele vor fi amenajate 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.

5.4. Conform Aviz AN Apele Române – SGA Prahova nr. 9321/16.09.2024 :

- terenul analizat ***nu se află în zonă inundabilă***

- se va respecta zona de protecție de 15 m în lungul cursului de apă cadastrat Doftana de la limita albiei minore

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII, subzona „TURISM” – „Ist”

„C” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI RUTIERE – „Cr”

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de **7842 mp** (care rămâne după cedarea a 189 mp pentru lărgire drum) pe care se vor amplasa dotările turistice și anexele aferente

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- turism - „Ist”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică, cu funcțiuni de cazare, alimentație publică, agrement și sport

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- hotel, hotel-apartament; pensiuni turistice / agroturistice; vile turistice; cabane individuale (bungalovuri)
- camping de tip glamping (căsuțe, corturi, prelate, baloane)
- restaurant, salon evenimente, bar, etc
- anexe funcționale și servicii aferente turismului (piscină, jacuzzi, spa, fitness, etc)
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă și recreere, în spații închise/deschise, acoperite sau nu
- foșoare, pergole, mobilier de grădină (jardinieră,
- terenuri și săli de sport: locuri de joacă pentru copii
- birouri administrative, anexe pentru personalul de serviciu, pază și întreținere
- spații verzi decorative și amenajări ambientale (cascade, fântâni arteziene, oglinzi de apă, etc)
- plantații de protecție și stabilizare teren
- sere și solarii legume, fructe și flori pentru folosință proprie
- țarcuri 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)
- împrejurimi despărțitoare și perimetrare
- semnalistică, firme și panouri de reclamă

Note f.f. importante

• 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.

• 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. 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)
- întocmirea unui studiu de coexistență în situația amplasării de construcții/amenajări de orice natură în zona de protecție de 12,0 m / ax LEA 20 kV
- cu condiția respectării Avizului AN Apele Române – SGA Prahova nr. 9321/16.09.2024 privind modul de execuție a bazinelor vidanjabile și respectiv, a branșării la sistemul de canalizare după realizarea acestuia
- 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 și agrozootehnice, depozite de orice fel, unități de transporturi, instituții publice, etc.)

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- 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 amenajării drumului și 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 :
 - însoțirile 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
- pentru construcții și amenajări sportive :
 - piscine acoperite/descoperite : cu axa longitudinală pe direcția NS, cu abatere de maxim 20° spre V sau E
 - săli de sport : parasolare sau geamuri reflectorizante la pereții vitrați, orientați spre SV sau V

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform PUZ, aliniamentul la str. Calea Brașovului va respecta profilul „2 – 2” din PUG aprobat, respectiv :

- 6,00 m / ax

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / noul aliniament la str. Calea Brașovului (profil „2 – 2” din PUG aprobat) cu condiția întocmirii unui studiu de coexistență în situația amplasării de construcții în zona de protecție tehnică de 12 m/ax LEA 20 kV

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei - regim izolat

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- Se interzice construirea pe limitele parcelei

- Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pt. a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor și mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

- Distanța minimă acceptată dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

- Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri de pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a retragerilor față de limitele de proprietate specificate în prezentul regulament.

- 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 (Conform HGR nr. 525/1997, Anexa nr. 4) :

• Pentru construcțiile de turism (pct. 4.10.) vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere :

- aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor :

- cu lungimi de maximum 25 m - vor avea o lățime minimă de 3,50 m

- cu lungimi mai mari de 25 m - vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și/sau suprafețe pentru manevre de întoarcere

- numărul de accese și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic

• Pentru toate categoriile de construcții și amenajări (pct. 4.12.) se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pt. trafic greu

- În cazul construcțiilor care formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

- Accesese și pasajele carosabile trebuie să fie păstrate libere în permanență, neocupate cu mobilier urban

- ▶ Accesese se vor realiza direct din str. Calea Brașovului, amenajată conform profilului „2 – 2” din PUG. Pentru detalii se va consulta Cap. „Zona Căi de comunicație” - „C” din prezentul RLU.

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni

- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu

prevederea amenajărilor necesare depliniei 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 și Anexa nr. 5) :

• spațiile de parcare se vor asigura în cadrul incintelor

• 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 va stabili la următoarele faze de proiectare, funcție de capacitatea obiectivului turistic și categoria de confort

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- Alimentarea cu energie electrică și apă : racordare la rețelele stradale existente, cu aviz administrator

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- Lucrările de extindere și branșare se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011

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

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

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

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
- 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
- se admit acoperișuri și fațade verzi
- 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)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT maxim : 40 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,2**

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

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 - Împrejuriri

- Împrejuririle spre aliniament : transparente/decorative (Hmax = 1,80 m), eventual dublate de gard viu
- Împrejuririle 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 : 6,00 m / ax drum (profil „2 – 2” din PUG aprobat

Se referă la suprafața totală de **830 mp**, din care 587 mp (afereantă str. Calea Brașovului) + 54 mp (extindere) + 189 mp (cedare pentru lărgire)

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 și 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 în timpul construirii sau al exploatării

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de amenajare a drumurilor conform profilelor
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de profil 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

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 în parcelele studiate se va efectua direct din str. Calea Brașovului amenajată conform profil „2 – 2” din PUG aprobat (ampriza 12,00 m) :

Caracteristici constructive (m)	p. stg.	p. dr. *
• distanța față de ax	6,00	6,00
- parte carosabilă	3,00	3,00
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,00	1,00
- trotuar	0,75	1,00
- spațiu verde	0,25	-

* a amplasamentului studiat)

Notă : Pentru amenajarea str. Calea Brașovului conform profilului „2 – 2” propuse este necesară cedarea unei suprafețe totale de 189 mp din proprietățile beneficiarului.

Art. 15 – Parcaje

- spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (clienți, personal, aprovizionare) se vor amenaja strict în cadrul parcelelor studiate
- 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

Alimentarea cu energie electrică și apă : prin racordare la rețelele stradale existente

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 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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii

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 împrejuriri

Art. 23 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejuriri

- conform profilelor propuse

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 18.1

**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**

