

HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ - introducere in intravilan zona Gol Alpin Sorica, oras Azuga

Avand in vedere:

Planul Urbanistic Zona – introducere in intravilan zona Gol Alpin Sorica, oras Azuga intocmit de AC Arhisimbol SRLPloiesti;

Proiectul de hotarare nr.58/2013 initiat de Primarul orasului Azuga dl. Constantin Samson privind aprobare PUZ - introducere in intravilan zona Gol Alpin Sorica, oras Azuga, adresa inregistrata sub nr. 3888/2013 prin care SC InterAgro SA Bucuresti, in calitate de proprietar al terenului in suprafata de 99.360 mp, gol alpin Sorica, solicita aprobare PUZ - introducere in intravilan zona Gol Alpin Sorica, oras Azuga, Referatul de specialitate nr 3939/2013 al Compartimentului Urbanism din cadrul Primariei orasului Azuga, avizul Secretarului orasului Azuga si avizul nr. 3937/2013 al Comisiei de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al orasului Azuga;

Prevederile art.15 lit."e" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Prevederile art. 36 alin.2 lit"e" si ale art. 123 din Legea nr. 215/2001, legea administratiei publice locale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.45 alin.1 din Legea nr. 215 /2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul Local al orasului Azuga adopta prezenta

HOTARARE :

Art.1 Aproba PUZ - introducere in intravilan zona Gol Alpin Sorica, oras Azuga conform anexei la prezenta hotarare

Art.2 Primarul orasului Azuga va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari prin intermediul birourilor de specialitate din cadrul Primariei orasului Azuga.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
George Barbu



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
Alina Lazar

Azuga 28.03.2013
Nr.51

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE
AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA

AVIZ UNIC NR. 1936 DIN 25.04.2012

privind lucrarea:

**PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA -
ORAȘ AZUGA (S=113447 mp)
- jud. PRAHOVA, oraș AZUGA, tarla 27, parcela Ps 297, 299, 300**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului :	PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA - ORAȘ AZUGA (S=113447 MP)
Localizarea proiectului :	jud. PRAHOVA, oraș AZUGA, tarla 27, parcela Ps 297, 299, 300
Faza de proiectare :	PUZ
Proiect nr./ Data elaborării :	4/19 / 30.03.2012
Proiectant :	SC ARHISIMBOL SRL - arh. Gabriela Mircea
Beneficiar :	SC INTERAGRO SA

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de introducere în intravilan a unui teren în suprafață de 113 447 mp aflat în zona Golului Alpin Sorica din orașul Azuga. Terenul în suprafață de 99 360 mp este proprietatea S.C. Interagro S.A., iar 14087 mp este proprietatea orașului Azuga.

Conform PUG și RLU - documentații aprobate - terenul din intravilanul cel mai apropiat zonei studiate aparține UTR 5, subzona "LT" - predominant turistică cu clădiri P-P+4E- pentru care indicatorii urbanistici maximali sunt: POT=20%, CUT= 0,6, Regim de înălțime = P+4E.

Prin prezentul PUZ se propune ca terenul să aparțină unui nou UTR și anume UTR 5A. care va cuprinde următoarele zone funcționale:

- "LT" - pentru construcții și dotări turistice, pentru care indicatorii urbanistici maximali vor rămâne aceiași pentru UTR 5, respectiv: POT= 20%, CUT =0,6, Regim de înălțime =P+4E, regim de aliniere = min. 10 m față de aliniament/ min. 15 m din axul drumului ;
- "P/TE"- zonă mixtă pentru plantații și lucrări tehnico-edilitare cu indicatorii urbanistici maximali: POT= 5%, CUT= 0,05, regim de înălțime =P,
- "Cc" -căi de comunicație rutieră.

Accesul se va asigura din DN1 din stațiunea Bușteni, localitatea Poiana Țapului prin amenajarea și extinderea drumului existent de întreținere și intervenție - până la amplasamentul studiat, situat în apropierea Vf. Sorica .

Accesul turiștilor se realizează și prin intermediul telegondolei cu stația de plecare la baza părții Sorica sau pe traseele turistice montane.

Utilitățile se vor asigura astfel: alimentarea cu energie electrică prin racordarea la PT de la stația de telegondolă sau în sistem propriu cu panouri fotovoltaice, alimentarea cu apă - captarea izvoarelor permanente aflate în vecinătatea din amonte a terenului studiat, canalizarea - stație proprie de epurare cu deversare în cursul de apă nepermanent din zona obiectivului (făgașe,

torenți), încălzire - electrică și cu centrale pe combustibil lichid.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 25.04.2012 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr. 41/2011 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 8
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN
SORICA - ORAȘ AZUGA (S=113447 mp)
- jud. PRAHOVA, oraș AZUGA, tarla 27, parcela Ps 297, 299, 300

Față de acestea după informarea și consultarea populației conform Ord.MDRT nr.2701/2010 se recomandă aprobarea de către Consiliul Local al orașului Sinaia a documentației vizată spre neschimbare de Consiliul Județean Prahova. Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism va fi înaintată și la Consiliul Județean Prahova-Arhitect Șef.

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului unic cu chitanța nr.016946/02.04.2012.

PREȘEDINTE,
Mircea Cosma



ARHITECT ȘEF,
Arh. Luminița Iatan



ARHISIMBOL

**PLAN URBANISTIC ZONAL
INTRODUCERE IN INTRAVILAN
ZONA GOL ALPIN SORICA
- ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA**

Proiect nr. 4/19/2011

***VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM AFERENT P.U.Z.***

Beneficiar:

**S.C. INTERAGRO S.A. BUCUREȘTI
București, Sector 2, Strada Verii nr.1 ÷ 3**

Proiectant general:

**S.C. ARHISIMBOL S.R.L. PLOIEȘTI
Ploiești, strada Maramureș nr.12**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM ESTE ELABORAT ÎN CONFORMITATE CU GHID
"METODOLOGIA ȘI CONȚINUTUL CADRUL AL P.U.Z. - ORDIN MLPAT NR. 176/N/16 AUG. 2000**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

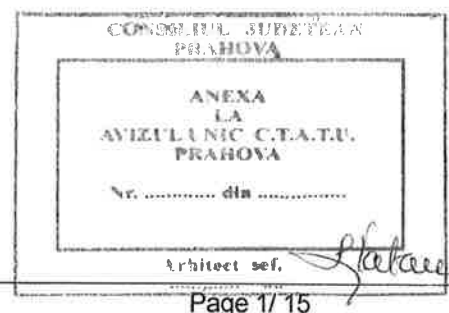
- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în P.U.Z.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește „Planul Urbanistic Zonal – INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA, ORAȘ AZUGA, JUD.PRAHOVA” explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. oraș Azuga.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al orașului Azuga, județul Prahova pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.4. Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția generală care a stat la baza prezentului Plan urbanistic zonal aprobat cu nr. din determină modificarea PUZ conform legii.
- 1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z. - și implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ

- 2.1. La baza elaborării documentatiei au stat în principal:
 - LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului inclusiv modificările și completările ulterioare, LEGEA 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv modificările și completările ulterioare, alte legi și hotărâri specifice.
 - PUG oraș Azuga inclusiv RLU aprobat prin HCL nr.209 din dec.1999.
- 2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile P.U.Z.

3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru **autorizarea construirii** în zona studiată, norme ce vor fi aduse la cunoștința solicitanților (investitorilor /beneficiarilor/proprietarilor de teren) la eliberarea Certificatului de Urbanism.
- 3.2. Zona studiată cuprinde teritorii situate IN Golul alpin Sorica, pe teritoriul administrativ Oraș Azuga, în suprafață de cca. 11,35 ha, în noua unitate creată: **UTR5A**.
- 3.3. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat s-a stabilit în conformitate cu planșa nr. 3.0.- REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit **condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor** ce se vor aplica fiecărei zone și subzone funcționale în parte, se vor specifica în Certificatele de Urbanism și se vor aplica în proiectele de execuție prezentate în Documentația tehnică pentru autorizarea construcțiilor.
- 3.4. Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G-ul orașului Azuga este respectată.
 - U.T.R.-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă și funcțiuni complementare, fiind determinat prin limite fizice în teren.



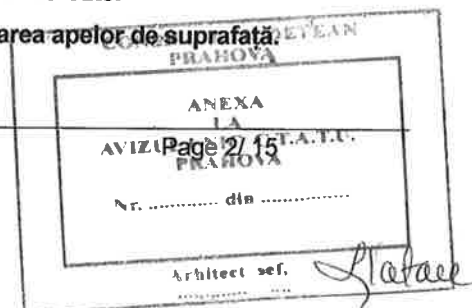
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. **Schimbarea destinației terenurilor agricole** din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U.
- Terenurile din UTR 5A sunt aflate în circuit agricol urmând ca pentru fiecare parcelă, în funcție de forma și dimensiunile clădirilor ce vor a se construi, să se elaboreze documentația specifică de scoatere din circuit agricol.
 - Scoaterea din circuit se va face conform procedurilor legale. Nivelul aprobării pentru scoaterea din circuit agricol este condiționat de suprafața terenului:
 - de la organele agricole județene pentru terenuri sub 1 ha;
 - de la Ministerul Agriculturii pentru suprafețe până la 100 ha.
- 4.2. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră** se realizează în condițiile prevăzute la art.5. din R.G.U. în condițiile respectării Legii nr.46/2008 actualizată – Codul silvic – art.1.g), corelată cu Legea nr.50/1991. Sunt, de asemenea, supuse prevederilor Codului Silvic și celelalte terenuri cu vegetație forestieră: plantații de protecție, pășuni împădurite, zone verzi etc.
- Nu sunt prevăzute lucrări pe terenurile forestiere.
- 4.3. **Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă** se analizează conform art.7. din R.G.U.
- Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.
- 4.4. **Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit** se face cu respectarea art.9. din R.G.U. iar demersurile de delimitare și instituire a acestora se vor face conform Legii 182/2000.
- Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.
 - La lucrările de construcții, în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova. Norma va fi adusa la cunoștința solicitanților de realizare a oricaror lucrări de construcții precum și constructorilor.

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

- 5.1. Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiul geotehnic sunt evidențiate zone expuse unor potențiale riscuri naturale inițiere de alunecări de teren în urma amplasării construcțiilor sau la lucrările de execuție ale acestora. Concluzia studiului este de teren "bun de fundare cu amenajări".
- Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.
 - Pentru evitarea activării alunecărilor de teren, și a eroziunii malurilor, toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.
- Se vor respecta normele PSI privind conformarea clădirilor având în vedere situarea terenului la mai puțin de 1000 m de pădure impune măsuri suplimentare de prevenire a incendiilor (pericol de răspândire în pădure).
- De asemenea, pentru prevenirea riscurilor naturale, se va urmări permanent integritatea plantațiilor (pădurile învecinate intravilanului) care contribuie la stabilizarea versantului.
- Terenurile libere, neconstruite în cadrul zonei, vor fi plantate și ranforsate.
- Se vor realiza amenajări pentru asigurarea terenurilor și drenarea apelor de suprafață.



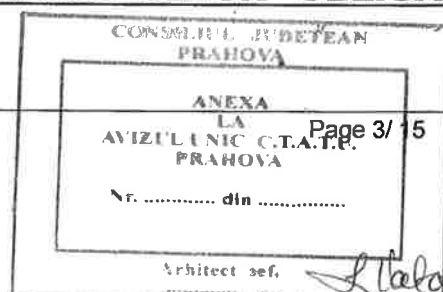
- Se vor lua masuri de etansare a constructiilor subterane fata de apele ocazionale de infiltratie.
- 5.2. **Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice** precum și în zonele de servitute și de protecție ale rețelelor magistrale se realizează în condițiile prevederilor art. 11 din R.G.U.
- Nu au fost identificate terenuri cu riscuri tehnologice.
- 5.3. **Autorizarea executarii lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică**, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU.
- **Lucrările de utilitate publică sunt: străzi(trasee carosabile și pietonale), zone verzi, plantații de protecție, rețele edilitare publice.**
 - **Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie interdicție temporară de construire, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform tabel anexă (pl.nr.4.0. – Obiective de utilitate publică - Tipuri de proprietate).**
 - **Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare.**
 - **În vederea realizării obiectivelor se va realiza circulația terenurilor, conform pl.nr.4 – Obiective de utilitate publică - Tipuri de proprietate**

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul atât al construcțiilor cât și de cel al amplasamentelor.

- 6.1. **Orientarea față de punctele cardinale**
 Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu respectarea recomandărilor din art. 17 din R.G.U. Recomandările sunt valabile doar pentru zona de locuințe. La conformarea clădirilor de locuit se vor respecta normele minime de însorire conform normelor sanitare.
- 6.2. **Amplasarea față de drumurile publice**
 Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutieră în conformitate cu prevederile Legii nr. 136/1996 actualizată, a OG nr. 7/2010 precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- **Regimul de aliniere propus prin PUZ se referă la retragerea față de străzile interioare.**
 - minim 15,00 din axul străzilor, conform profile caracteristice(min. 10m fata de aliniament).
- 6.3. **Amplasarea fata aeroporturi**
 Se va respecta art. 21 din R.G.U.
- **La autorizarea constructiilor, amplasarea cladirilor se va face cu avizul xpres al Autoritatii Aeronautice Civile Romane, conform Aviz de principiu nr. 27794/1112 din 19.01.2012, dupa stabilirea culoarului de zbor pentru accesul de interventie pentru elicoptere.**
- 6.4. **Amplasarea față de aliniament**
 Se va respecta art. 23 din R.G.U.
 Aliniamentul este linia de demarcație între stradă – domeniul public și limita spre stradă a parcelelor – domeniul privat.
- **Față de aliniament se va asigura o retragere a limitei de amplasare a cladirilor de min. 10 m ;**
- 6.5. **Amplasarea în interiorul parcelei, distante între cladiri in cadrul parcelei**
 Se va respecta art. 24 din RGU.
- **Față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va asigura o retragere de min. 10 m ;**
 - **Se vor respecta normele sanitare de amplasare între cladiri și construcțiile utilitare:**
 = 20.00m – gospodăria de apă
 = 10.00m – stații repompare/ministării de epurare/bazine ecologice vidanjabile;
 - **Distanta de protecție fata de alte cladiri:**
 = 10.00m - la amplasarea PT.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII



- **Accesele către parcelele riverane se vor asigura din rețeaua de străzi interioare existente și propuse.**
- **Executarea lucrărilor de drumuri se vor face după realizarea circulației terenurilor, respectiv dezmembrarea și trecerea acestuia în domeniul public al autorității locale, conform planșelor din P.U.Z.**

7.2. Accese pietonale

Se va respecta art. 26 din RGU.

- **Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

- **În zonă nu există rețele tehnico-edilitare.**

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele, măririle de capacități, rețelele noi vor respecta art. 28 din R.G.U.

- Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
- Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.
- **Se poate autoriza construirea, dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială înființarea de noi rețele/surse, extinderea sau mărire capacitatea rețelelor existente.**

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Tipul de proprietate asupra rețelelor tehnico-edilitare se va stabili în concordanță cu prevederile art. 29 din R.G.U.

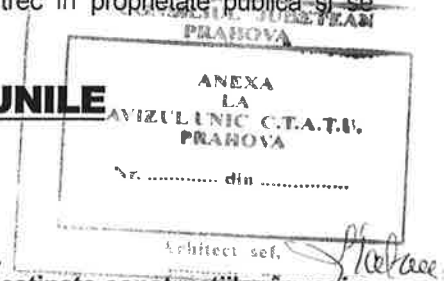
- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunității;
- Lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Lucrările de extindere se fac conform art. 18 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.

- **Parcelele vor avea minim 3000 m și minim 30 m la stradă, fiind destinate construcțiilor în regim izolat, pe teren în pantă.**
- **Pentru loturile cu suprafața peste 3000 mp. care se reparcelează se aplică art.30 din R.G.U.**



- Loturile proprietate privată se vor lotiza conform unui plan de lotizare ce se va întocmi înainte de înstrăinarea loturilor, conform legii (PUZ – plan urbanistic de lotizare).

9.2. Înălțimea construcțiilor

Se vor aplica prevederile art. 31 din R.G.U.

- Regimul de înălțime propus prin PUZ este limitat de încadrarea în cota maximă absolută de 1479m – conform aviz AACR nr.27794/1112-19.01.2012. :
 - P+4E ,
 - $h_{max.} = 17.00$ m, cu condiția retragerii la min. 15 m de axul străzii;
 - $h_{cornisa} = 10.00$ m.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta art. 32 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- clădirile vor fi în regim izolat; nu se admit calcane și construire pe limita de proprietate.
- la autorizarea construirii în această zonă se va urmări:
 - conformarea construcțiilor – volumul, forma/pantele acoperișului, decroșurile;
 - acoperișurile vor fi cu șarpanta, cu două sau patru ape: panta minimă 45° , max ÷ 60°;
- materialele folosite:
 - materiale durabile și semidurabile (metal, beton, zidărie; lemnul se va folosi numai pentru mansardări;
 - se interzice folosirea materialelor nedurabile (pianță, chirpici, carton bituminat, azbociment);
 - materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli naturale, lemn;
 - Învelitoarea va fi din țiglă/tabla plastifiată profilată; culoare roșie/ verde/maro.
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierei aspectului printr-o varietate de culori exagerată) - culori admise:
 - culorile materialelor naturale
 - culorile vopsitorilor: alb, culori pastel (se vor interzice culorile stridente, saturate- cu excepția accentelor)
 - elementele de decor vor fi tradiționale/ în culori naturale.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși, ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

9.4. Procentul de ocupare al terenului

Precizări:

- POT (procentul de ocupare a terenului) = cu suma suprafețelor construite la sol ale tuturor obiectivelor x 100/suprafața terenului.
- CUT (coeficientul de utilizare a terenului) = raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei; în calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt : suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului current.

10. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Parcaje:

Se vor respecta prevederile art. 33 din R.G.U.

- Nu se va autoriza construirea acelor obiective care prin specific necesită parcaje care nu se pot asigura în perimetrul parcelei / proprietății respective, conform necesităților.

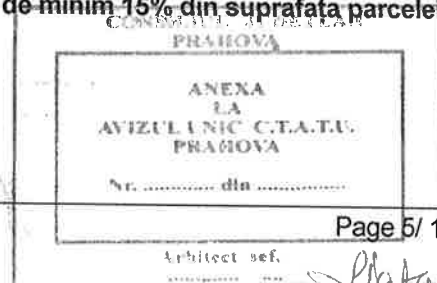
10.2. Spații verzi:

Se vor respecta prevederile art. 34. din R.G.U.

- Pentru funcțiunile care nu sunt specificate în anexa nr. 6 din R.G.U. și nu sunt precizați indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din suprafața parcelei;

10.3. Împrejmuiri:

Se va respecta art. 35 din R.G.U.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

Teritoriul studiat UTR 5A are următoarele zone și subzone funcționale.

- **L.T. – ZONA PREDOMINANT TURISTICA CU CLĂDIRI P- P+4E**

Subzone : L.T. t. – pentru construcții și dotări turistice P-P+4 E
L.T. p. – parte schi

- **P./T.E. – ZONA MIXTA : VERDE/ TEHNICO-EDILITARĂ**

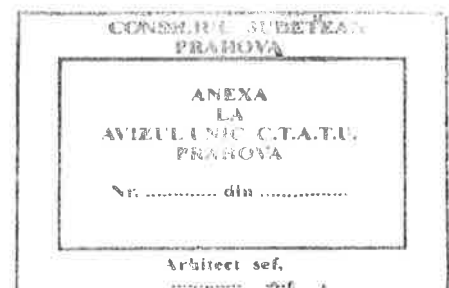
Subzone : P./T.E. – zona mixta pentru plantatii și lucrari tehnico-edilitare

- **CC – ZONA CĂI DE COMUNICATIE**

Subzone : Cc.r – căi de comunicație rutieră

Restricții :

...s. – restricții construire pentru protecție parte schi
...a. – restricții construire pentru protecție stație tratare/pompare apă



IV. PREVEDERI LA NIVELUL U.T.R. 5A

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

12.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1 – Generalități
- 2 – Utilizarea funcțională
- 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

13. L.T. - ZONA PEDOMINANT TURISTICA CU CLĂDIRI P- P+4E

13.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

ART.1 Tipurile de subzone funcționale

Subzone : L.T. t. – pentru construcții și dotări turistice P - P+4 E
L.T. p. – parte schi

Restricții :s. – restricții constricție pentru protecție parte schi
....a. – restricții construire pentru protecție stație tratare/pompare apă

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei

- activități și servicii turistice.

ART.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- circulații carosabile și pietonale, parcaje;
- lucrări tehnico – edilitare;
- plantații decorative și de protecție;
- amenajări terenuri de joc, sport, agrement.

13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din zonă și subzone sunt:

- lucrări stabilizare teren/drenare ape subterane și de suprafață;
- plantații, amenajări sport și agrement;
- anexe, parcaje, construcții și lucrări tehnico-edilitare, utilități, brânșamente.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu respectarea condițiilor stabilite prin studii geotehnice asupra asigurării terenului pe care urmează să fie amplasată construcția;
- oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile aflate în circuit agricol, cu condiția obținerii avizului pentru scoaterea din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile de la art.4 , după realizarea lucrărilor de modernizare/extindere străzi;

ART.6. Interdicții temporare:

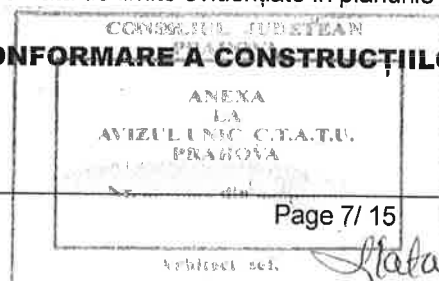
- nu e cazul

ART.7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele partiei de schi, cu excepția lucrărilor de amenajare a drumului de acces, traseu utilizat pe perioada de sezon rece ca parte de schi;
- orice fel de construcții și anexe gospodărești care nu respectă normele sanitare în vigoare;
- nu vor fi depășite distanțele de amplasare a construcțiilor față de limite evidențiate în planurile P.U.Z.

13.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

13.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii



ART.8. Orientarea față de punctele cardinale

Se face respectând **art.17** și **Anexa 3** din R.G.U.;

- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează **anexei nr.3.** la R.G.U.

ART.9. Amplasarea față de drumurile publice

Se face respectând **art.18** din R.G.U.;

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin pl.nr.3 – Reglementări urbanistice;
- retragerea față de axul străzii este de **min. 15 m.**

ART.10. Amplasarea față de culoar de zbor

- se face respectând **art.21** din R.G.U.;

- **Regimul de înălțime propus prin PUZ este limitat de încadrarea în cota maximă absolută de 1479m – conform aviz AACR nr.27794/1112-19.01.2012, după stabilirea culoarului de zbor pentru acces de intervenție cu elicopterul.**

ART.11. Amplasarea față de aliniament

Se face respectând **art.23** din R.G.U.;

- **aliniamentul** este limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- **regimul de aliniere** este limita convențională, stabilită prin regulamentul local, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejuriri etc.);
- în general va fi respectată regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor față de orice punct al fațadei pe aliniamentul opus ($H < D$). pentru conformare cu normele de igienă și siguranță a construcțiilor;
- se va respecta **regimul de aliniere** prezentat în prospectul străzilor de **min.10.00 m** retragere față de aliniament.

ART.12. Amplasarea în interiorul parcelei

Se face respectând **art.24** din R.G.U.;

- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții principale și construcții anexe; clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat; poziția lor este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și față de limitele laterale și limita posterioară care se înscriu în prevederile Codului Civil și normelor de prevenire a incendiilor;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare ($l = \text{min. } 3 \text{ m}$);
- retragerea față de limite va fi de **min. 10.00 m**.
- Se vor respecta normele sanitare de amplasare între clădiri și construcțiile utilitare:
 - = 20.00m – gospodăria de apă
 - = 10.00m – stații repompare/ministării de epurare/bazine ecologice vidanjabile;
- Distanța de protecție față de alte clădiri:
 - = 10.00m - la amplasarea PT.

13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**ART.13. Accese carosabile:**

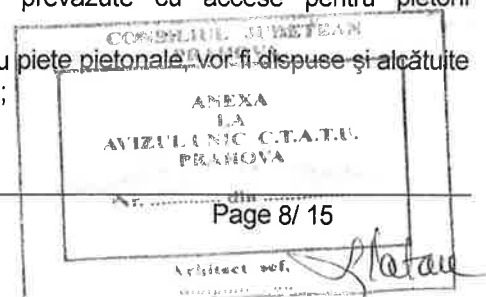
Se respectă **anexa nr. 4** la R.G.U.;

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat, conform prevederilor PUZ;
- 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 etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- materialele folosite pentru realizarea îmbracamintii drumului vor fi naturale: **piatra naturală.**

ART.14. Accese pietonale

Se va respecta **art.26** din R.G.U.;

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piete pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane;



- căile pietonale, fie că sunt trotuare, fie că sunt alei, străzi sau piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane;
- trotuarele vor respecta dimensionările specifice prezentate pentru străzi – pl.nr.3 – Reglementări urbanistice și cai de comunicație;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.617) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- materialele folosite pentru realizarea îmbracamintii trotuarelor, aleilor/platformelor pietonale vor fi naturale: **dalaje din pavele beton sau dale piatra naturala**, după caz.

13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:

Se va face în conformitate cu **art.27** din R.G.U., corelat cu **art.13** din R.G.U.;

- pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora;
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică**, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungească rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească, după necesitate, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele .

ART.16. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile **art.28** din R.G.U.;

- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin **domeniului public**;
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. Și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

ART.17. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se supune prevederilor **art.29** din R.G.U.;

13.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

ART.18. Parcelare:

Se vor respecta prevederile **art.30** din R.G.U.;

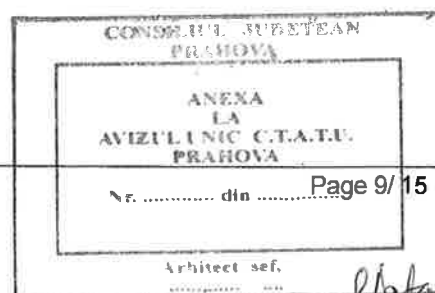
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează);
- condițiile de constructibilitate sunt:
 - accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
 - echipare cu rețele tehnico-edilitare.
- pentru clădirile aparținând funcționii dominante (vezi art.2.)
- se va respecta parcelarea existentă și nu vor fi autorizate decât construcțiile care pot respecta toate normele de conformare;
- pentru reparcelari se va respecta **art. 9.1 din RLU – pag.4.**

ART.19. Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta prevederile **art.31** din R.G.U. și **Art. 9.2** din RLU:

- **Regimul de înălțime propus prin P.U.Z este limitat de încadrarea în cota maximă absolută de 1479m – conform aviz AACR nr.27794/1112-19.01.2012. :**
 - **P+4E,**
 - **$h_{max} = 17.00$ m, cu condiția retragerii la min. 15 m de axul străzii;**
 - **$h_{comisa} = 10.00$ m.**

ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor:



- clădirile vor fi în regim izolat; nu se admit calcane și construire pe limita de proprietate.
- la autorizarea construirii în această zonă se va urmări:
 - conformarea construcțiilor – volumul, forma/pantele acoperișului, decroșurile;
 - acoperișurile vor fi cu sarpanta, cu două sau patru ape: panta minima 45° , max + 60°;
- materialele folosite:
 - materiale durabile și semidurabile (metal, beton, zidărie; lemnul se va folosi numai pentru mansardări;
 - se interzice folosirea materialelor nedurabile (painted, chirpici, carton bituminat, azbociment);
 - materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuiele naturale, lemn;
 - Învelitoarea va fi din țiglă/tablă plastifiată profilată, culoare roșie/ verde/maro.
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierei aspectului printr-o varietate de culori exagerată) - culori admise:
 - culorile materialelor naturale
 - culorile vopsitorilor: alb, culori pastel (se vor interzice culorile stridente, saturate- cu exceptia accentelor)
 - elementele de decor vor fi tradiționale/ în culori naturale.
- Autorizarea executării construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși, ferestre), materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART.21. Procentul de ocupare al terenului

Se vor respecta **art.15 și anexa 2** din R.G.U.;

- P.O.T. max. = 20%
- C.U.T. max. = 0.6

Suprafața tuturor construcțiilor nu trebuie să depășească 20% din suprafața terenului, diferența de 80% fiind rezervată spațiilor verzi, amenajări pentru agrement și sport, lucrărilor de amenajare/ramforsare teren, rețele și utilități, parcuri, alei etc.

13.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejuriri

ART.21. Parcaje

Se va respecta **art.33** din R.G.U.

- Se vor amenaja parcaje pentru accese de intervenție și întreținere.

ART.22. Spații verzi și plantate:

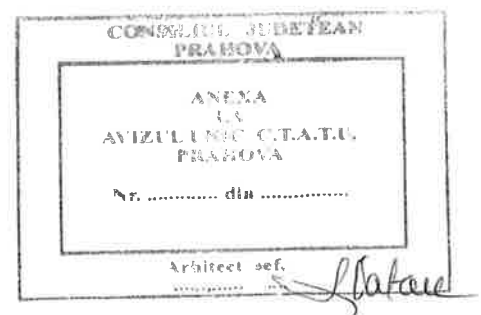
Se va respecta **art.34** din R.G.U.;

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate în cadrul parcelei respective, dimensionate conform **anexei nr.6** din R.G.U.;
- se va asigura un spațiu verde și plantat de **minim 15%** din parcelă;
- se vor folosi specii adecvate zonei.

ART.23. Împrejuriri:

Se va respecta **art.35** din R.G.U.;

- Împrejuririle unitare pe toate laturile, vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m, dublate de gard viu.



14. P/TE - ZONA MIXTA – VERDE/ TEHNICO-EDILITARA

14.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

ART.1. Tipurile de subzone functionale:

Subzone : P./T.E. – zona mixta pentru plantatii si lucrari tehnico-edilitare

ART.2. Functiunea dominanta a zonei:

- zonă verde cu rol de protecție;
- zona tehnico-edilitara.

ART.3. Functiunile complementare:

- lucrari de amenajare si stabilizare teren, ziduri de sprijin;
- lucrări si constructii tehnico-edilitare;
- plantatii si amenajari terenuri de joc, sport, agrement.

14.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise

- conform art.2 și 3;
- amenajări teren și plantații de protecție;
- lucrări si constructii edilitare. construcții, amenajări și instalații aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- orice construcții și amenajări tehnico-edilitare de extindere, mărire a capacității sau racordare la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare și pentru a căror extindere/realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare asigurate, atrase potrivit legii.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- lucrările admise, cu condiția respectării condițiilor privind evitarea inițierii unor alunecări de teren;
- pentru zone plantate:
 - eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igiena și protecția mediului; corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului;
 - amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
 - pentru zone tehnico-edilitare:
- autorizația de construire pentru lucrările de la art.4. se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate, în condițiile legii administrației publice centrale de specialitate și servicii publice descentralizate, precum și regii de specialitate subordonate consiliilor locale;
- oricare din funcțiunile de la art.4. pe amplasamentele existente cu condiția respectării zonelor de protecție (conform Ordin 930/11 august 2005 – Norme specifice privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – art.30 b,c)

ART.6. Interdicții permanente

- amplasarea de construcții provizorii sau definitive, cu excepția celor de la art.4 și 5.

14.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

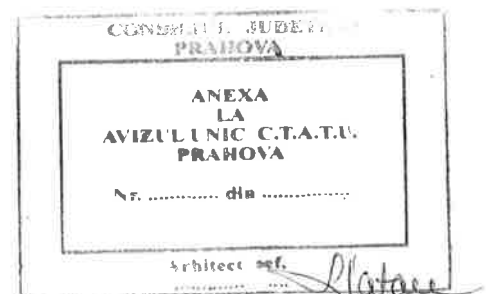
14.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.7. Orientarea față de punctele cardinale

- nu e cazul.

ART.8. Amplasarea față de aliniament

- vor fi respectate prospectele străzilor;
- in general, min.10.00 m retragere față de aliniament.



ART.9. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin pl.nr.3 – Reglementări urbanistice;
- retragerea față de axul străzii este de **min. 15 m.**

ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin pl.nr.3 – Reglementări urbanistice;
- retragerea față de axul străzii este de **min. 15 m.**

ART.11. Amplasarea în interiorul parcelei

- se face respectând **art.24** din R.G.U.;
- pe o parcelă se pot amplasa una sau mai multe construcții conform necesităților tehnice sau normelor specifice.

14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**ART.12. Accese carosabile**

- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat pentru intervenție și întreținere;

ART.13. Accese pietonale

- se va respecta **art.26** din R.G.U.;
- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora.

18.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare**ART.14. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

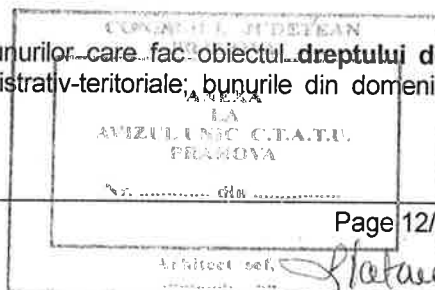
- se va face în conformitate cu **art.27** al R.G.U., corelat cu **art.13** din R.G.U.
- pentru **construcțiile aparținând altor categorii** decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției **se va obliga prin contract cu Consiliul Local**, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
 - prelungască rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
 - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
 - construiască noi rețele;
 - să asigure epurarea apelor uzate prin echipamente în sistem individual.

ART.15. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- se vor respecta prevederile **art.28** din R.G.U.
- rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public.
- contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr.10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii 10/1995** privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate – în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.

ART.16. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- se supune prevederilor **art.29** al R.G.U.
- domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul **dreptului de proprietate publică**, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;



- rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- lucrările de extindere a rețelelor publice existente se fac conform **legii** și, după realizare, trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.17. Parcelare

- se vor respecta prevederile **art.30** din R.G.U. și normele specifice;
- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigențele specifice funcțiilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atributele de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servituțiile care îl grevează).

ART.18. Înălțimea construcțiilor

- se vor respecta prevederile **art.31** din R.G.U.;
- conform necesităților tehnice sau normelor specifice, cu respectarea **Art. 9.2** din RLU.

ART.19. Aspectul exterior al construcțiilor

- se vor respecta prevederile **art.32** din R.G.U.;
- vezi și **Art.9.3.Aspectul exterior al construcțiilor – pag.5:**

ART.20. Procentul de ocupare al terenului

- conform normelor specifice;
- POT nu va depăși = **5%**;
- CUT = max. **0,05**;
- regim de înălțime **maxim P**;

14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART.21. Parcaje

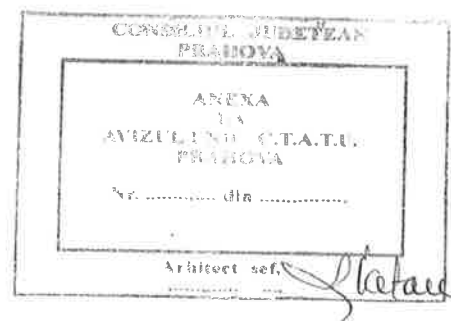
- se va respecta **art.33** din R.G.U.
- necesarul de parcaje pentru fiecare construcție ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993 și **anexei nr.5** din R.G.U.

ART.22. Spații verzi

- se va respecta **art.34** din R.G.U.
- se vor utiliza specii rezistente în zona, fara a afecta construcțiile tehnico-edilitare sau partia de schi.

ART.23. Împrejurimi

- se va respecta **art.35** din R.G.U.
- împrejurimile se vor realiza pe aliniament, vor fi decorative cu o înălțime determinată de rațiuni de securitatea exploatării ; vor fi preferabil transparente și dublate de gard viu.



15. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE

15.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI

ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:

CC.r – căi de comunicație rutieră

ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere – străzi în intravilan și în extravilan

ART.3. Funcțiunile complementare

- nu sunt admise.

15.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2 utilizată și ca parte schi pe perioada de sezon;
- străzi aparținând domeniului public, conform profile caracteristice din plan nr.3.0. - Reglementări urbanistice, zonificare și căi de circulație;
- orice construcții sau amenajări aferente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza proiectelor de specialitate cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- amplasare/lucrări de reparații și întreținere a lucrărilor edilitare autorizate;
- lucrări de reparații/întreținere, autorizate, cu condiția semnalizării corespunzătoare.

ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.617) prin zonele (terenurile) - proprietăți private vecine;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului pentru scoatere din circuitul agricol și realizarea circulației terenurilor pentru realizarea obiectivelor publice;
- înainte de autorizare, se va realiza circulația terenurilor conform pl.4 – Obiective de interes public.

ART.6. Interdicții temporare:

- se instituie interdicție temporară de construire pentru orice construcție în zonele prevăzute pentru realizarea de străzi, până la realizarea acestora precum și lucrărilor specifice de amenajarea terenului (stabilizare, ramforsare teren, rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin P.U.Z.

ART.7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică împiedică sau împietăzesc asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie.
- se va respecta zona de protecție și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.Z.

15.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

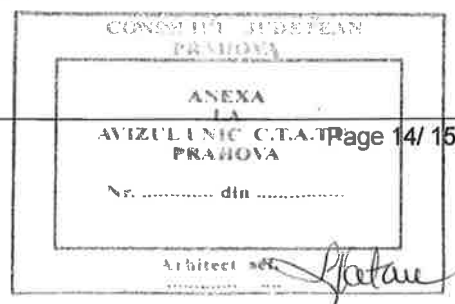
15.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART.8. Amplasarea față de drumurile publice:

- se vor respecta profilele transversale conform pl.nr.3.0. - Reglementări urbanistice – Zonificare și căi de circulație.

15.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ART.9. Accese carosabile:



Se respectă **anexa nr. 4** la R.G.U.;

- fiecare parcelă destinată construcției 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 pentru caile pietonale etc.;

ART.10. Accese pietonale:

Se va respecta **art.26** din R.G.U.;

Se vor respecta urmatoarele:

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- căile și accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem, prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- 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 imobilizate în carucior sau cu handicap locomotor;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

15.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.11. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:

- se va face în conformitate cu **art. 27.** al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U.;

ART.12. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

- se vor respecta prevederile **art. 28** din R.G.U.;
- executarea lucrărilor de modernizare/extindere a străzilor se va face după realizarea circulației terenurilor conform planșelor din P.U.Z. (pl.4 – Circulația terenurilor și Obiective de interes public).

ART.13. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare:

- se supune prevederilor **art.29** al R.G.U.;

15.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ART.14. Procentul de ocupare al terenului

- conform normelor specifice;
- POT = - ;
- CUT = - ;
- regim de inaltime -;

15.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

ART.15. Parcaje :

- pentru orice funcțiune se va respecta **art.33** din RGU;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact conform Legii 50/1991 republicată (factor de perturbare a mediului înconjurător).

ART.16. Spații verzi:

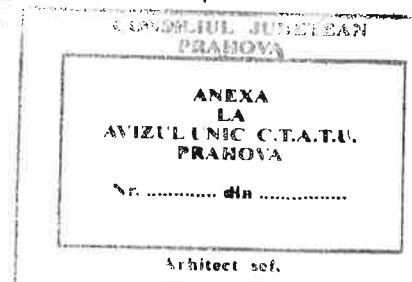
- nu este cazul.

ART.17. Împrejuriri:

- se va respecta **art. 35** din R.G.U.

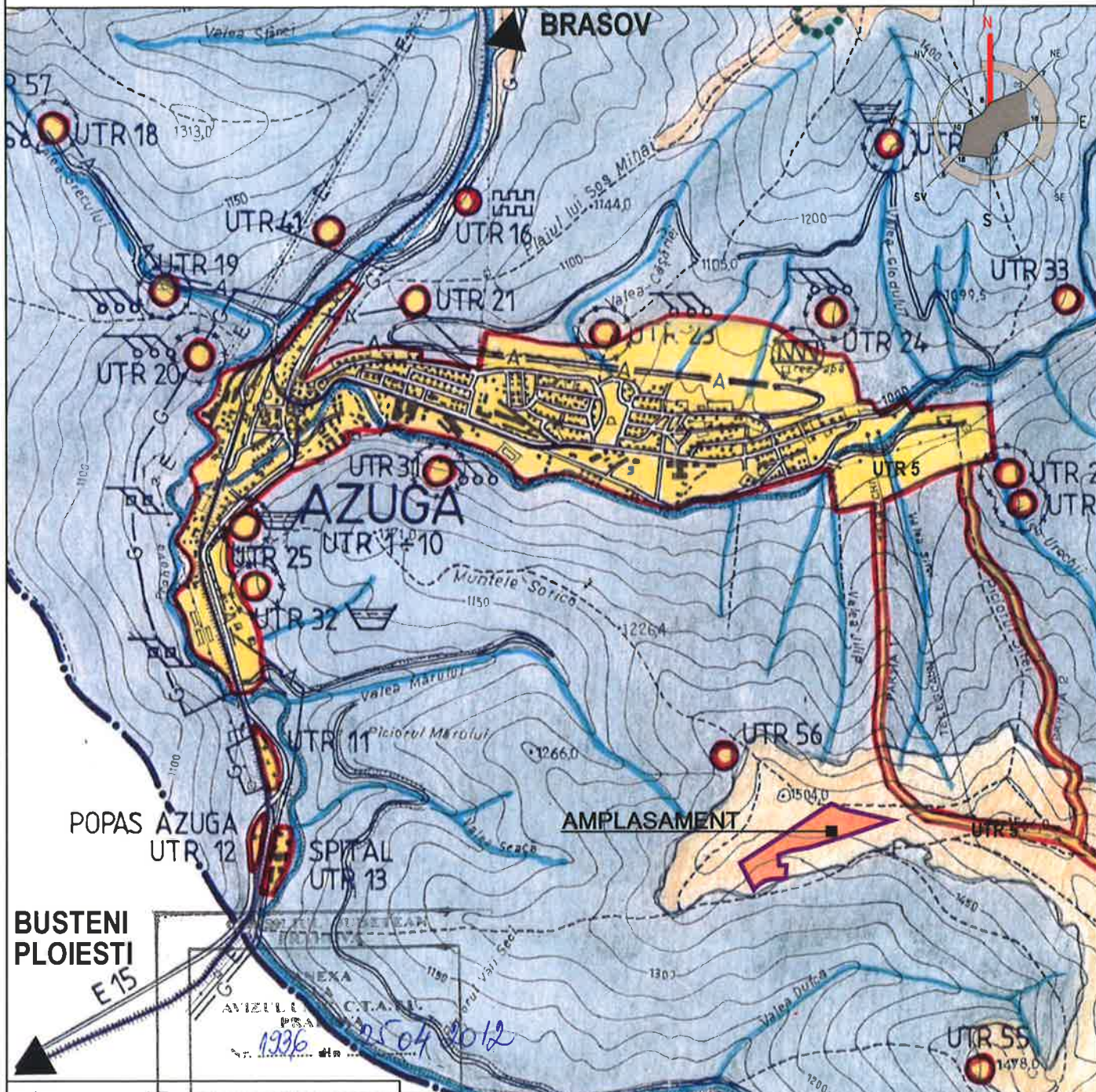
ÎNTOCMIT, Arh. urb. St. Daria MIRCEA

VERIFICAT, Arh. Gabriela MIRCEA



PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU SC. 1/25.000 EXTRAS DIN P.U.G. ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA

1.0



Legendă

- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI JUDETEAN
- - - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
- FOLOSINTA SI DESTINATIA TERENURILOR
- PASUNI ALPINE
- PADURI
- APE
- TERENURI PENTRU CLADIRI SI AMENAJARI
- DRUM NATIONAL EUROPEAN
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CAI DE COMUNICATIE FEROVIARE

Teren studiat in P.U.Z. S= 113447 mp

EXTRAS DIN P.U.G. ORAS AZUGA, PR. NR. 4/13949, S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI
SEF PROIECT: ARH. NATALIA COSAMBESCU

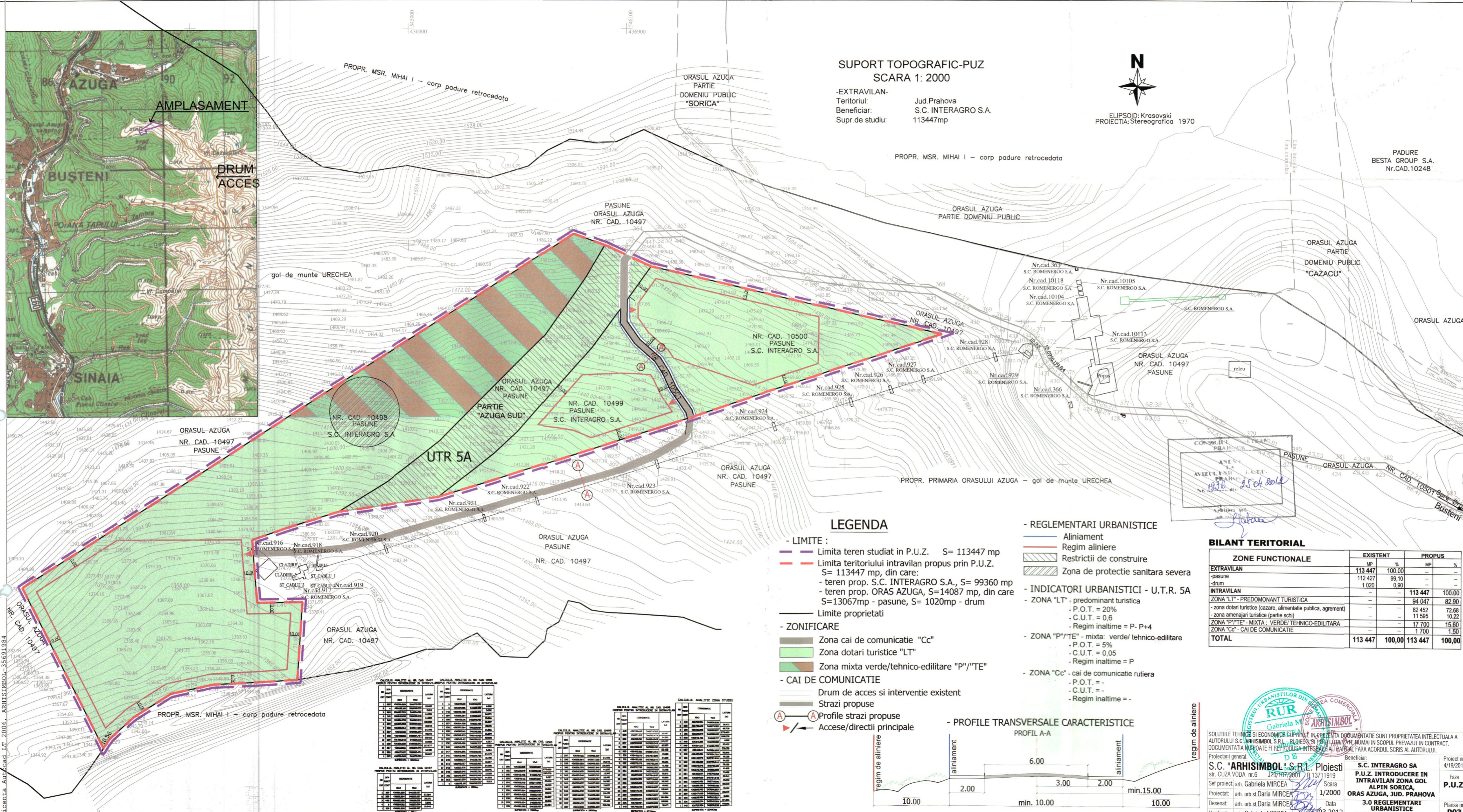
SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATEA INTELECTUALA A
AUTORULUI S.C. ARHISIMBOL S.R.L. - PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI.

Proiectant general:	S.C. "ARHISIMBOL" S.R.L. Ploiesti str. CUZA VODA nr.6 J29/107/2001 RJ3711919	Beneficiar:	S.C. INTERAGRO SRL	Proiect nr.	4/19/2011
Set proiect:	arh. Gabriela MIRCEA		P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA, ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA		Faza P.U.Z.
Proiectat:	arh. urb.st. Daria MIRCEA		1.0 INCADRARE IN TERITORIU (EXTRAS DIN P.U.G.)		Plansa nr. P01
Desenat:	arh. urb.st. Daria MIRCEA	Data	03.2012		
Verificat:	arh. Gabriela MIRCEA				

P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA

ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA

3.0



SUPORT TOPOGRAFIC-PUZ
SCARA 1: 2000

-EXTRAVILAN-
Teritoriul: Jud.Prahova
Beneficiar: S.C. INTERAGRO S.A.
Supr.de studiu: 113447mp



PROPR. MSR. MIHAI I - corp padure retrocedata

ORASUL AZUGA
PARTIE DOMENIU PUBLIC
"SORICA"

ORASUL AZUGA
PARTIE DOMENIU PUBLIC
"CAZACU"

PADURE
BESTA GROUP S.A.
Nr.CAD.10248

ORASUL AZUGA

LEGENDA

- LIMITE :
 - Limita teren studiat in P.U.Z. S= 113447 mp
 - Limita teritoriului intravilan propus prin P.U.Z. S= 113447 mp, din care:
 - teren prop. S.C. INTERAGRO S.A., S= 99360 mp
 - teren prop. ORAS AZUGA, S=14087 mp, din care S=13067mp - pasune, S= 1020mp - drum

- ZONIFICARE
 - Zona cai de comunicare "Cc"
 - Zona dotari turistice "LT"
 - Zona mixta verde/tehnico-edilitara "P"/"TE"

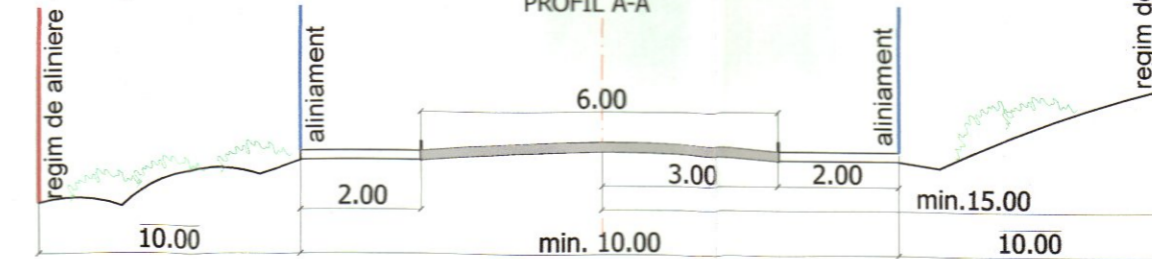
- CAI DE COMUNICATIE
 - Drum de acces si interventie existent
 - Strazi propuse
 - Profile strazi propuse
 - Accese/directii principale

- REGLEMENTARI URBANISTICE
 - Aliniament
 - Regim aliniere
 - Restrictii de construire
 - Zona de protectie sanitara severa
- INDICATORI URBANISTICI - U.T.R. 5A
 - ZONA "LT" - predominant turistica
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,6
 - Regim inaltime = P - P+4
 - ZONA "P"/"TE" - mixta: verde/tehnico-edilitara
 - P.O.T. = 5%
 - C.U.T. = 0,05
 - Regim inaltime = P
 - ZONA "Cc" - cai de comunicatie rutiera
 - P.O.T. = -
 - C.U.T. = -
 - Regim inaltime = -

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	MP	%	MP	%
EXTRAVILAN	113 447	100,00	-	-
-pasune	112 427	99,10	-	-
-drum	1 020	0,90	-	-
INTRAVILAN	-	-	113 447	100,00
ZONA "LT" - PREDOMONANT TURISTICA	-	-	94 047	82,90
- zona dotari turistice (cazare, alimentatie publica, agrement)	-	-	82 452	72,68
- zona amenajari turistice (partie schi)	-	-	11 595	10,22
ZONA "P"/"TE" - MIXTA: VERDE/TEHNICO-EDILITARA	-	-	17 700	15,60
ZONA "Cc" - CAI DE COMUNICATIE	-	-	1 700	1,50
TOTAL	113 447	100,00	113 447	100,00

PROFILI TRANSVERSALE CARACTERISTICE



TABLES FOR CALCULATING ANALYTICAL DATA:

1. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10497 (PUSINE) - PROPRIETATE INTERAGRO S.A.

2. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10499 (PUSINE) - PROPRIETATE INTERAGRO S.A.

3. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10497 (PUSINE) - PROPRIETATE ORAS AZUGA.

4. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10499 (PUSINE) - PROPRIETATE ORAS AZUGA.

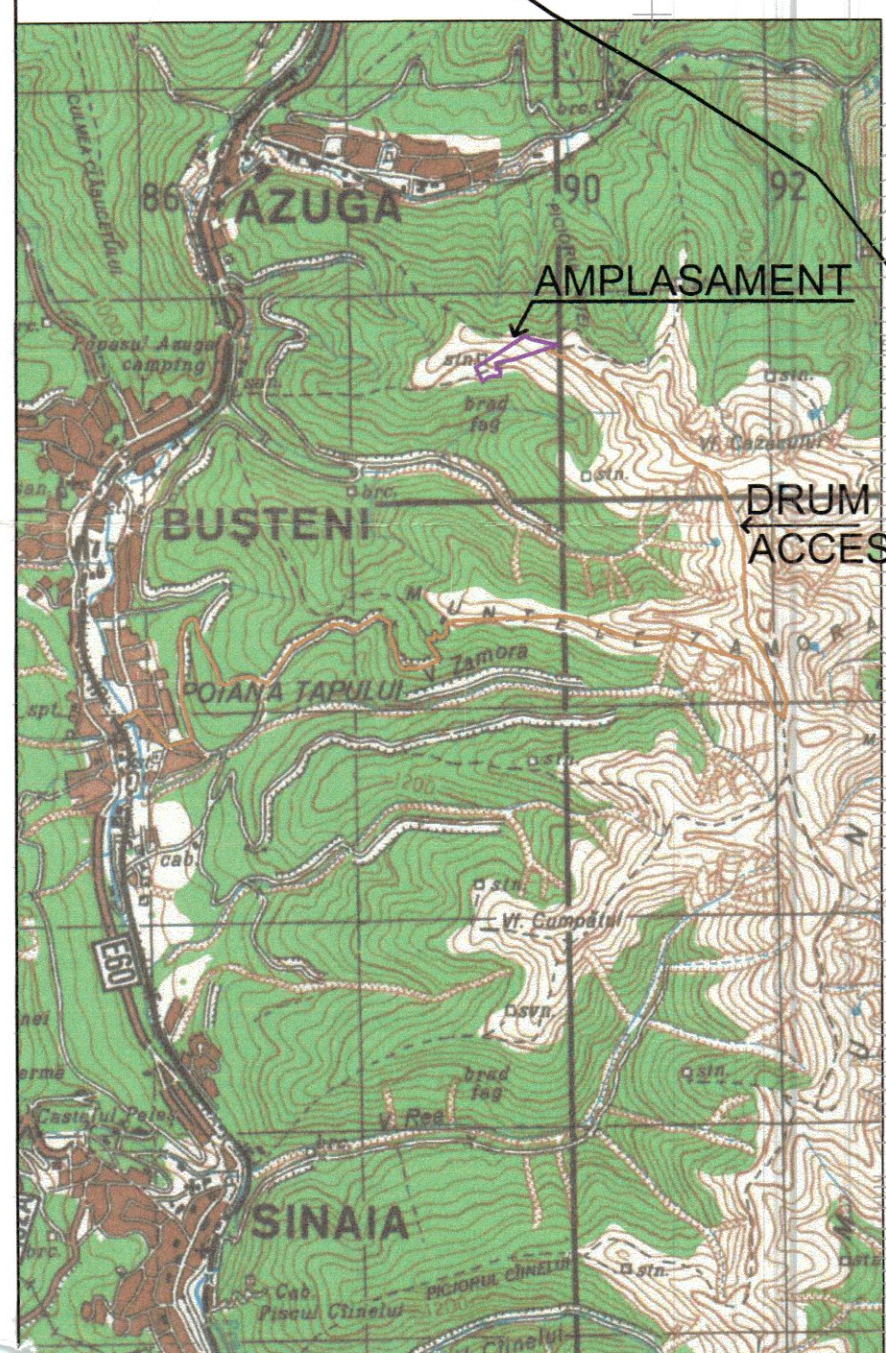
5. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10497 (PUSINE) - PROPRIETATE ORAS AZUGA.

6. CALCULAREA ANALITICA AL NR. CAD. 10499 (PUSINE) - PROPRIETATE ORAS AZUGA.

ARHISIMBOL S.R.L. Ploiesti
str. CUZA VODA nr.6 J29/107/2001 B 13711919
Sef proiect: arh. Gabriela MIRCEA Scara 1/2000
Proiectat: arh. urb.st.Daria MIRCEA
Desenat: arh. urb.st.Daria MIRCEA Data 03.2012
Verificat: arh. Gabriela MIRCEA

Beneficiar: **S.C. INTERAGRO SA**
P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA, ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA
3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE SI CAI DE COMUNICATIE

Proiect nr. 4/19/2011
Faza **P.U.Z.**
Plansa nr. **P03**

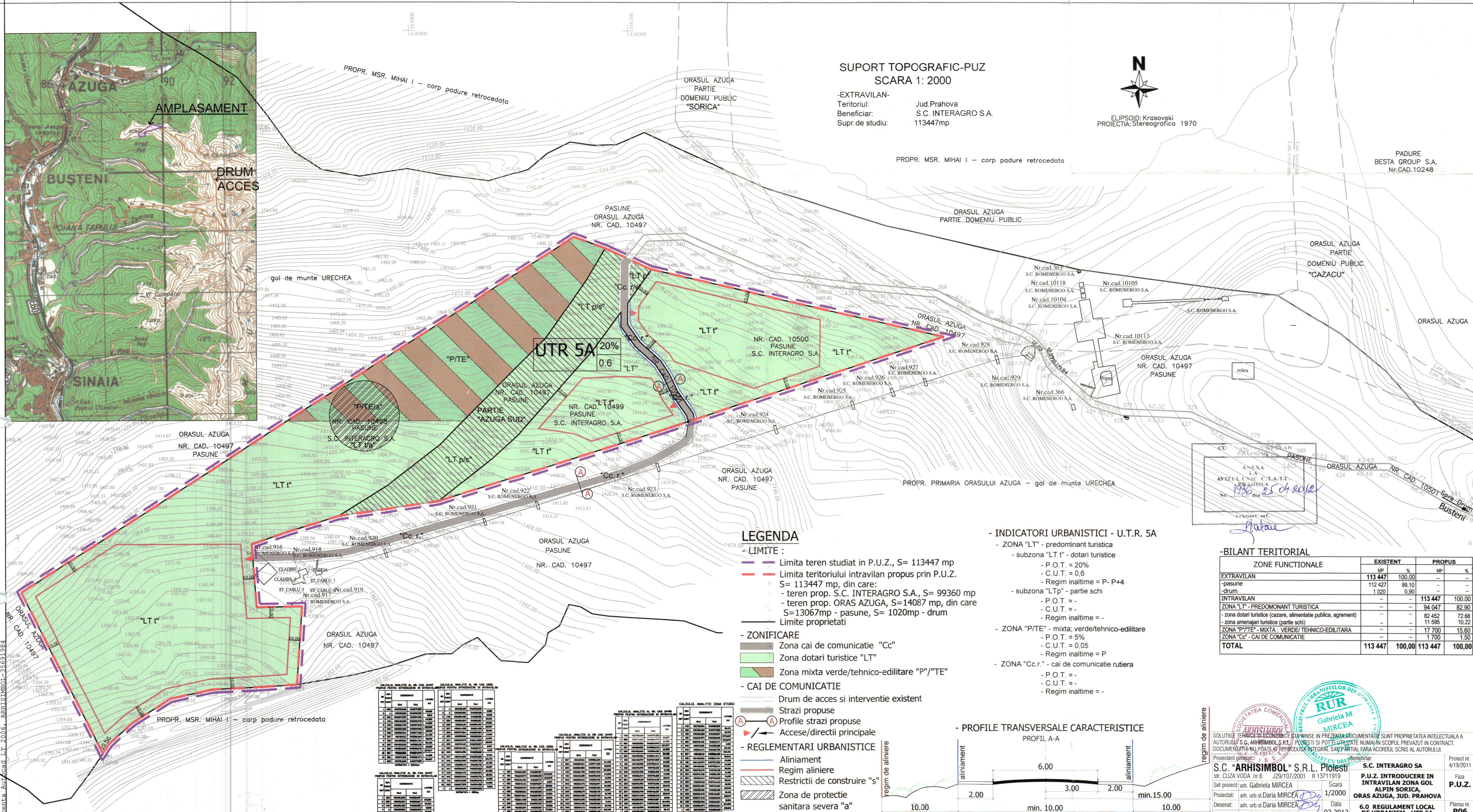


SUPORT TOPOGRAFIC-PUZ
SCARA 1: 2000

-EXTRAVILAN-
Teritoriul: Jud.Prahova
Beneficiar: S.C. INTERAGRO S.A.
Supr.de studiu: 113447mp



ELIPSOID: Krasovski
PROIECTIA: Stereografica 1970



ANEXA
AVIZUL NIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA
1936 25.04.2012
Srbiteer: M.C.
flatare

LEGENDA

- LIMITE :
 - Limita teren studiat in P.U.Z., S= 113447 mp
 - Limita teritoriului intravilan propus prin P.U.Z. S= 113447 mp, din care:
 - teren prop. S.C. INTERAGRO S.A., S= 99360 mp
 - teren prop. ORAS AZUGA, S=14087 mp, din care S=13067mp - pasune, S= 1020mp - drum
 - Limite proprietati
- ZONIFICARE
 - Zona cai de comunicatie "Cc"
 - Zona dotari turistice "LT"
 - Zona mixta verde/tehnico-edilitare "P"/"TE"
- CAI DE COMUNICATIE
 - Drum de acces si interventie existent
 - Strazi propuse
 - Profile strazi propuse
 - Accese/directii principale
- REGLEMENTARI URBANISTICE
 - Aliniament
 - Regim aliniere
 - Restrictii de construire "s"
 - Zona de protectie sanitara severa "a"

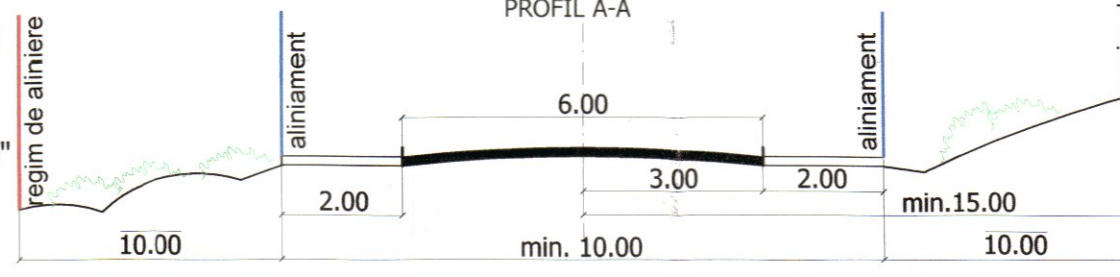
- INDICATORI URBANISTICI - U.T.R. 5A

- ZONA "LT" - predominant turistica
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,6
 - Regim inaltime = P-P+4
- subzona "LTp" - partie schi
 - P.O.T. = -
 - C.U.T. = -
 - Regim inaltime = -
- ZONA "P/TE" - mixta; verde/tehnico-edilitare
 - P.O.T. = 5%
 - C.U.T. = 0,05
 - Regim inaltime = P
- ZONA "Cc.r." - cai de comunicatie rutiera
 - P.O.T. = -
 - C.U.T. = -
 - Regim inaltime = -

-BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
EXTRAVILAN	113 447	100,00	-	-
-pasune	112 427	98,10	-	-
-drum	1 020	0,90	-	-
INTRAVILAN	-	-	113 447	100,00
ZONA "LT" - PREDOMANANT TURISTICA	-	-	94 047	82,90
- zona dotari turistice (cazare, alimentatie publica, agrement)	-	-	82 452	72,68
- zona amenajari turistice (partie schi)	-	-	11 595	10,22
ZONA "P/TE" - MIXTA: VERDE/TEHNICO-EDILITARA	-	-	17 700	15,60
ZONA "Cc" - CAI DE COMUNICATIE	-	-	1 700	1,50
TOTAL	113 447	100,00	113 447	100,00

- PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE



Calculatii analitice ale nr. cad. 10497 PASUNE ORASUL AZUGA PASUNE

NO	COMENTARIU	LATIME	PROFUNDIME	PERIMETRU	Suprafata
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

Calculatii analitice ale nr. cad. 10499 PASUNE ORASUL AZUGA PASUNE

NO	COMENTARIU	LATIME	PROFUNDIME	PERIMETRU	Suprafata
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

SOCIETATEA COMERCIALA "ARHISIMBOL" S.R.L. Ploiesti
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Gabiela M. MIRCEA

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATEA INTELCTUALA A AUTORULUI S.C. ARHISIMBOL S.R.L. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARITAL FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI.
Proiectant general: Beneficiar:

S.C. "ARHISIMBOL" S.R.L. Ploiesti
str. CUZA VODA nr.6 J29/107/2001 R 13711919
Set proiect: arh. Gabriela MIRCEA Scara 1/2000
Proiectat: arh. urb. st. Daria MIRCEA
Desenat: arh. urb. st. Daria MIRCEA
Verificat: arh. Gabriela MIRCEA

S.C. INTERAGRO SA
P.U.Z. INTRODUCERE IN INTRAVILAN ZONA GOL ALPIN SORICA, ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA
6.0 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 5A

Proiect nr. 4/19/2011
Faza P.U.Z.
Plansa nr. P06