

ROMÂNIA, JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL AZUGA  
CONSILIUL LOCAL

### HOTĂRÂRE

privind aprobare PUZ „Ridicare restricție de construire zona dotari turistice pentru  
amplasare hotel”, întocmit de SC Inter Agro SA Bucuresti

Avand in vedere:

- Cererea nr.9851/2008 si documentatia depusa pentru aprobarea lucrarii PUZ „Ridicare  
restricție de construire zona dotari turistice pentru amplasare hotel si avizul unic nr.  
1510/03.04.2008 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Judetului  
Prahova;
- Proiectul de hotarare nr. 6471/2008 initiat de primarul orasului Azuga dl. Adrian Purcaru,  
privind PUZ „Ridicare restricție de construire zona dotari turistice pentru amplasare hotel”  
intocmit de SC Inter Agro SA Bucuresti, raportul de specialitate al Biroului Strategie, Dezvoltare,  
Urbanism, Disciplina in constructii si Protectia mediului din cadrul Primariei orasului Azuga si  
avizul Comisiei pentru Amenajarea teritoriului si Urbanism din cadrul Consiliului local oras  
Azuga;
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Prevederile HG nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de  
urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privind constructii din  
domeniul turismului;
- Prevederile art.36 alin.5 lit”c” din Legea nr. 215 /2001 privind administratia publică locală,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- In temeiul art.45 alin.1 din Legea nr. 215 /2001 privind administratia publică locală,  
republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orasului Azuga adoptă prezenta

### HOTARARE:

**Art. 1** . Aproba lucrarea PUZ „Ridicare restricție de construire zona dotari turistice pentru  
amplasare hotel” întocmit de SC Inter Agro SA Bucuresti, 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.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Iulian Glesnea



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,

Jr/Ec. Diana Dumbrava

Azuga 30.10.2008  
Nr. 115

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

**AVIZ UNIC NR. 1510 din 03.04.2008**

privind lucrarea: **PUZ - "Ridicare restricție de construire zonă dotări turistice pentru amplasare hotel" în orașul Azuga, Str.Izvoarelor**

**DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului: -PUZ- "Ridicare restricție de construire zonă dotări turistice pentru amplasare hotel"

Localizarea acestuia: - jud.Prahova, orașul Azuga, Str.Izvoarelor

Faza de proiectare: - Plan Urbanistic Zonal

Nr.proiect/data elaborării - 4/12/2007

Proiectant: - S.C. ARHISIMBOL S.R.L. – arh.Gabriela Mircea

Beneficiar: - S.C. INTERAGRO S.A.

**OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI:**

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de ridicare a restricției de construire pentru un teren situat în intravilanul orașului Azuga, în suprafață totală de cca 3,88 ha în vederea amplasării unui hotel.

Parțial, terenul aparține domeniului public și privat al orașului Azuga, parțial este concesionat către S.C INTERAGRO S.A, conform Contractului de concesionare, înregistrat la Primăria orașului Azuga cu nr.3691/04.07.1997 și parțial aparține unor proprietari particulari.

Zona studiată în PUZ este situată în UTR nr.6, pe versantul nordic al localității, între strada Izvoarelor - la sud, pepiniera aflată în administrarea Ocolului Silvic Azuga – la nord și Stația de tratare ape – la vest și are ca subzone funcționale:

- Subzona de turism;
- Subzona de locuințe;
- Subzona verde de protecție

În vederea asigurării corespunzătoare a echipării tehnico-edilitare în zonă, se propun următoarele:

- alimentarea cu energie electrică și gaze se vor realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă;
- canalizarea apelor menajere se va realiza prin intermediul rețelei de canalizare aflată în curs de execuție pe Str.Izvoarelor;

Accesul la proprietate se va asigura din Strada Izvoarelor.

Indicatorii urbanistici maximali propuși prin P.U.Z. sunt:

- pentru zona de locuințe (unde se menține restricția de construire):
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 1,00
  - H maxim cornișă = 8 m
  - (H max = P+1 - P+2+M)
- pentru zona de turism și recreere (hotel):
  - POT maxim = 35%
  - CUT maxim = 1,5
  - H maxim = 35 m
  - (H max = P+6E cu accente de max P+8E)

Regimul de aliniere propus prin PUZ este de minim 8,5/10,00/30,00 ml din axul străzilor.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data de 03.04.2008 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.60/26.10.2001, respectiv nr.137/28.09.2007 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 12
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă

### **AVIZ FAVORABIL**

Pentru: **PUZ - "Ridicare restricție de construire zonă dotări turistice pentru amplasare hotel" în orașul Azuga, Str.Izvoarelor, cu condiția completării dosarului cu avizul de la Ministerul pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii, Comerț, Turism și avizul Consiliului Local Azuga privind oportunitatea acestei documentații.**

Față de acestea, după prezentarea dovezii de înaintare a avizului mai sus menționat către Consiliul Județean Prahova și Primăria orașului Azuga, se recomandă aprobarea documentației de către Consiliul Local al orașului Azuga.

Achitat taxa pentru eliberarea avizului unic (43 lei), conform chitanței nr.6635/17.03.2008.

**PREȘEDINTE,**  
**ing. Florin Serghei Anghel**



**SECRETAR,**  
**arh. Luminița Iatan**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
AMPLASARE HOTEL STRADA  
IZVOARELOR, ORAȘ AZUGA, JUDEȚUL  
PRAHOVA**

Proiect nr.4/12/2007

***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**

<p>S.C. „ARHISIMBOL” S.R.L.  Ploiești, strada Maramureș nr.12  Tel./Fax: 522021  E-mail: <a href="mailto:arhisimbol@yahoo.com">arhisimbol@yahoo.com</a></p>	<p><i>PLAN URBANISTIC ZONAL</i>  <b>AMPLASARE HOTEL – STRADA IZVOARELOR, AZUGA</b></p>
	<p>Pr.nr. 4/12/2007 <span style="float: right;">Faza: P.U.Z.</span></p>

## VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### \_\_\_\_ B O R D E R O U \_\_\_\_

#### U.T.R. 6

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

<p>SOLUȚIILE TEHNICE ȘI ECONOMICE CUPRINSE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALĂ A S.C. „ARHISIMBOL” S.R.L. PLOIEȘTI ȘI POT FI UTILIZATE NUMAI ÎN SCOPUL PREVĂZUT ÎN CONTRACT. DOCUMENTAȚIA NU POATE FI REPRODUSĂ INTEGRAL SAU PARȚIAL, FĂRĂ ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI.</p>
---

**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 – Amplasare hotel strada Izvoarelor – Azuga” 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, republicată în 1997.
- 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 al „Planul Urbanistic Zonal – Amplasare hotel strada Izvoarelor – Azuga” 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 Regulamentului local de urbanism aferent „Planul Urbanistic Zonal – Amplasare hotel strada Izvoarele – Azuga” au stat în principal:
  - LEGEA 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv completările ulterioare, alte legi și hotărâri printre care HGR nr. 525/1996, LEGEA 453/2002, LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
  - PUG oraș Azuga inclusiv RLU aprobat prin HCL nr.209 din dec.1999.
- 2.2. Regulamentul local de urbanism aferent „Planul Urbanistic Zonal – Amplasare hotel strada Izvoarelor – Azuga” detaliază prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. oraș Azuga – pr.4/13949.

### 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 prin „Planul Urbanistic Zonal – Amplasare hotel strada Izvoarelor – Azuga”.
- 3.2. Zona studiată cuprinde teritorii situate de-a lungul străzii Izvoarelor din UTR 6 orașul Azuga în suprafață de cca. 3,88 ha.
- 3.3. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat de-a lungul străzii Izvoarelor s-a stabilit în conformitate cu planșa nr. 3.- 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.
- 3.4. Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G-ul orașului Azuga este respectată. Destinația funcțională a unor zone și subzone a fost modificată în cadrul acestui P.U.Z.
  - U.T.R.-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă 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.

#### Art.4. – Terenuri agricole din intravilan

- (1). Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2). De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
  - c. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3). Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile din UTR 6 sunt parțial 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.26/1996 – Codul silvic – art.3., 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.

#### Art.5. – Suprafețe împădurite

- (1). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2). Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3). Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

4.3. **Autorizarea** executării construcțiilor de orice fel în **albiile minore ale cursurilor de apă** se analizează conform **art.7.** din R.G.U.

**Art.7. – Resurse de apă și platforme meteorologice**

- (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 în alin.(1) este permisă numai cu avizul primarului și al 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.
- (3). Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4). Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Zona rezervată văilor torențiale este pusă în evidență în plan nr.3.0. – **Reglementări urbanistice.**
- Se vor respecta distanțele de protecție și zona verde de protecție, zonă neconstruibilă.
- **Se instituie interdicție temporară de construire până la autorizarea lucrărilor prevăzute în P.U.Z. pe terenul destinat regularizării viroagelor (torenți).**

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 41/1995 și OG 68/1994.

- **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.**

## **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 și eroziunii de maluri în văile torențiale. Concluzia studiului este de teren "**bun de fundare cu amenajări**".

**Articolul 10 – Expunerea la riscuri naturale**

- (1). Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

**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 că denivelarea terenurilor față de stradă nu poate asigura accesul mașinilor de intervenție a pompierilor, iar 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 ziduri de sprijin și drenarea apelor de suprafață și de infiltrație.
- Se instituie zonă cu restricții de construire pe traseul propus pentru lucrări de drenare ape de suprafață, torenți și realizare ziduri de sprijin.

5.2. **Autorizarea** executarii construcțiilor în zonele expuse la **riscuri tehnologice** precum și în zonele de servitute și de **protecție ale rețelelor magistrale** de gaze, apă, produse petoliere, etc. se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din R.G.U.

#### Articolul 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1). Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2). În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zonele de protecție a rețelelor conform planșa 3.1. - **Reglementări edilitare.**

- **Zonele de protecție sunt următoarele:**
  - 2 m din ax pentru conductă gaze medie presiune
  - 1 m din ax pentru conductă gaze redusă presiune
  - 3 m din ax conductă alimentare cu apă
- În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie *servitute de utilitate publică* concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Zona de protecție sanitară a bazinelor de tratare apă = 20 m de la clădire.

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.

#### Articolul 16 – Lucrări de utilitate publică

- (1). Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

- **Lucrările de utilitate publică sunt:** străzi, zone verzi, plantații de protecție, alei pietonale, rețele edilitare și terenuri rezervate lucrărilor de amenajare a cursurilor de apă.
- Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie *interdicție temporară de construire*, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform tabel anexă (pl.nr.4 – 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. Recomandări valabile doar pentru zona de locuințe

#### Articolul 17 – Obiectarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

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. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în **art. 18** din R.G.U.

#### Articolul 18 – Amplasarea față de drumuri publice

- (1). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
  - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3). Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4). În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

**Regimul de aliniere propus prin PUZ se referă la retragerea față de străzile interioare.**

**- minim 8,50/10,00/30,00 m din axul străzilor, conform profile caracteristice.**

### 6.3. Amplasarea față de aliniament cf. art. 23 din R.G.U.

#### Articolul 23 – Amplasarea față de aliniament

- (1). Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:
  - (a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - (b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2). În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
- (4). În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul este linia de demarcație între stradă – domeniul public și limita spre stradă a parcelelor – domeniul privat.

Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat în profilurile propuse pentru străzi.

Față de aliniament se propune o retragere de 5 m pentru locuințe și 24,5 m pentru hotel a regimului de aliniere pentru a se crea o protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație (noxe, zgomot).

- În intersecții se vor asigura retrageri pentru vizibilitate – autorizația de construire urmând să condiționeze rezolvarea intersecției pe o rază de 25 m din centrul intersecției.

#### 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei în conformitate cu art. 24 din RGU.

Articolul 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- (a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- (b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în conformitate cu CODUL CIVIL

- 1,9 m servitutea de vedere
- $H/2 \geq 3,0$  m între construcțiile de pe aceeași parcelă pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, mijloacelor de salvare, întreținere;
- Distanța între clădirile de locuit se va corela cu  $H_{max}$ . 8 m la cornișă pentru a asigura însorirea.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

Articolul 25 – Accese carosabile

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2). În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3). Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Accesele către parcelele riverane se vor asigura din rețeaua de străzi interioare existente și propuse.**

**Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.**

**La parcelele de colț, accesul carosabil rezolvă din strada cu traficul cel mai redus.**

### 7.2. Accese pietonale

Se vor respecta art. 26 din RGU, și prevederile din Codul civil.

Articolul 26 – Accese pietonale

- (1). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2). În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3). Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Pentru strada Izvoarelor și străzile propuse, s-au prevăzut trotuare de minimum 1,5 m.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele tehnico-edilitare pe strada Izvoarelor.

8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

Se vor respecta prevederile **art.27** din RGU.

Articolul 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2). De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - (a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - (b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3). Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4). Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu **art. 13** din R.G.U.;
- Pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- Pentru **locuințe existente**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice** - precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
  - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- Pentru **locuințe individuale** sau colective, racordarea la rețelele urbane condiționează eliberarea autorizației de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administrației locale, toate lucrările de infrastructură, utilități, lotizări;
- 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 necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
  - construiască noi rețele;
  - să asigure epurarea apelor uzate în sistem individual înainte de deversarea în canalizarea orașenească.
- **La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele regelementări:**
  - a) Alimentare cu apă  
La execuția tuturor lucrărilor se va respecta zona de protecție impusă pentru aducțiune conf. HG 101 - respectiv 10 m din față de orice construcție.
  - b) Canalizare  
Zona de protecție față de lucrările de canalizare propuse este de 3 m din ax față de orice construcție.

c) Energie electrică

Linii electrice aeriene se proiectează și execută în condițiile cerute de Normativ PE 106-95 și STAS 831.

Distanțele de protecție ale stâlpilor, fundațiilor de stâlp sau elemente ale prizelor de pământ aferente față de drumuri sau instalații pentru utilități se prevăd astfel:

- față de bordura trotuarului, la min. 0,2 m și max. 1m;
- față de conducte subterane de gaze naturale, la min. 5 m (sau în cazuri obligate, la min.2m, cu acordul deținătorului de conductă);
- față de conducte de apă la min. 2m;
- față de rețele de telecomunicații, conform Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;
- față de clădirile civile - 1 m, pentru linii electrice cu conductoare torsadate;
- pozarea pe suprafețe combustibile a instalației electrice se execută prin interpunerea de material incombustibil

d) Alimentare cu gaze

- 3 m față de clădirile cu subsol la conducta de medie presiune;
- 2 m față de clădirile cu subsol la conducta de redusă presiune.
- **Nu se pot emite autorizații de construire fără a avea asigurată racordarea la rețelele orășenești.**
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică și gaze.**

## 8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

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

## Articolul 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.

(2). Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- 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.

**Se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărirea capacității rețelelor.**

## 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.

**Articolul 29 – 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, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2). Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații 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.

- 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 se fac conform art. 18 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

**Executarea lucrărilor de drumuri și rețele publice se vor face după realizarea circulației terenurilor, conform planșelor din P.U.Z.**

## **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.

#### **Articolul 30 – Parcelarea**

- (1). Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2). Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) *front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;*
  - (b) *suprafața minimă a parcelei de 150m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
  - (c) *adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*
- (3). Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- **Parcelatele vor avea minim 250 m și minim 12 m la stradă, fiind destinate construcțiilor în regim izolat, pe teren în pantă.**
- **Pentru loturile cu suprafața peste 1000 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 (PUZ – plan urbanistic de lotizare).**
- **Pentru concesiune / atribuire se va urma procedura legală.**
  - **Nu se va autoriza construirea pe parcele mai înguste de 12,0 m pentru locuințe și sub 25,0 m pentru funcțiuni complementare.**

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Se vor aplica prevederile art. 31 din R.G.U. **Articolul 31 – Înălțimea construcțiilor**

- (1). Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2). În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.



Regimul de înălțime propus prin PUZ este următorul:

- **Pentru locuințe:**
  - P+1 ÷ P+2 +M,  $h_{max}$  cornișă = 8 m. pentru locuințe
  - Înălțimea maximă a construcțiilor de locuințe să nu depășească unghiul de  $45^{\circ}$  care are vârful situat pe axul străzii,  $h_{max} = 12$  m
- **Pentru hotel:**
  - P+6E cu accente de max. P+8E, se admite  $h_{max} = 35$  m, cu condiția retragerii la min. 30 m de axul străzii.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Articolul 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

**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.
- la autorizarea construirii în această zonă se va urmări:
  - conformarea construcțiilor – volumul, forma, pantele acoperișului, decroșurile, scările exterioare;

Se interzice folosirea materialelor nedurabile (paianță, chirpici).

Se va condiționa construirea din materiale durabile și semidurabile (metal, beton, zidărie). Lemnul se va folosi numai pentru mansardări.

În funcție de specificul construcției se pot autoriza acoperișuri în pantă cu două sau patru ape. Panta minim  $45^{\circ} \div 60^{\circ}$ . Înelitoarea va fi din țiglă, tablă plastifiată, culoare roșie, verde, maron.

Se vor interzice învelitori din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, șindrilă, șită.

Se interzice eliberarea de A..C pentru documentațiile care au prevăzute acoperișuri de tip pagoda specifice "arhitecturii țigănești", acoperișuri false.

Pentru un context construit se impune obligativitatea prezentării la faza de AC a desfășurării frontului stradal pe o lungime de 30 m de o parte și de cealaltă a lotului beneficiarului. Prezentarea desfășurării se va face color.

Conformarea construcției este forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală:

- materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli naturale, lemn;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, raportul gol/plin;
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierii aspectului printr-o varietate de culori exagerată) ; culori admise:
  - culorile materialelor naturale
  - culorile vopsitorilor: alb, culori pastel (se vor interzice culorile stridente)
  - elementele de decor la locuințe vor fi tradiționale, din lemn, 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

- Pentru locuințe se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici:

POT = max. 35%; CUT = max. 1,00

- Pentru funcțiuni complementare, de turism și recreere (hotel):

POT = max.35%; CUT = max. 1,5

- Precizări:

- POT (procentul de ocupare a terenului) = cu suma suprafețelor construite la sol ale tuturor obiectivelor x 100/suprafața terenului.

Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 35% din suprafața terenului, diferența de 65% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare/ramforsare teren, parcări, alei etc.

- 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 nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului current.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 10.1. Parcaje:

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

#### Articolul 33 – Parcaje

- (1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2). Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primari, conform legii.
- (3). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

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

### 10.2. Spații verzi:

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

#### Articolul 34 – Spații verzi și plantate

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate sau zonelor verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație sau prevăzute prin prospectele străzilor.
- 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.

#### Articolul 35 – Împrejmuiri

- (1). În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - (a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
  - (b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*
- (2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.**

- Împrejmuiri pentru alte obiective decât cele cu caracter public – 1,50 m la față cu soclu de maxim 60 cm și dublate de gard viu sau 1,80 m complet transparente.
- Limitele laterale și posterioare se pot realiza și din împrejmuiri opace cu înălțimi de max.2,0 m.



## 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.

Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt prezentate în planșa 3 – Reglementări urbanistice - zonificarea teritoriului și în planșa 5 - Regulament de urbanism - UTR 6 - Reglementări.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare.

Teritoriul studiat are următoarele zone și subzone funcționale.

- LM – ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P+1 – MAX.P+2+M

Subzone : LM.ua – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zonă cu potențial de alunecări de teren

LM.r – idem, cu interdicții temporare până la elaborare PUZ (lotizare)

- T – ZONA DE TURISM ȘI RECREERE

Subzone : T.a – pentru dotări de turism și recreere, în zona cu potențial de alunecări de teren

T.pr – idem, cu restricții pentru lucrări de stabilizare teren și drenaj ape de suprafață și de infiltrații

T.ps – idem, cu restricții de construire pentru protecție sanitară

- P – ZONA VERDE

Subzone : P.vt – zona verde amenajată protecție văi torențiale

P.pr – cu restricții pentru protecție rețele

- CC – ZONA CĂI DE COMUNICĂȚIE

Subzone : CC.r – căi de comunicație rutieră

CC.p – căi de comunicație pietonală

CC.v – spații verzi aferente căilor de comunicație rutieră

CC.pr – cu restricții pentru protecție rețele/sanitară

- T.A. – ZONA TERENURI AFLATE SUB APE

Subzone : TA.vt – văi torențiale regularizate

- TE – ZONA EDILITARĂ – GOSPODARIE COMUNALĂ

Subzone : TE – stație de tratare apă

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **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.M. - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P+1 - MAX. P+2+M**

#### **13.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

##### **ART.1 Tipurile de subzone funcționale**

- LM.ua – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zonă cu potențial de alunecări de teren
- LM.r – idem, cu interdicții temporare până la elaborare PUZ (lotizare)

##### **ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei**

- locuințe individuale de tip urban, în regim izolat, P+1 + max. P+2+M.

##### **ART.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:**

- construcții cu caracter turistic;
- servicii profesionale (cabinete medicale, de avocatură etc.);
- circulații carosabile, pietonale, parcări;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- spații verzi.

#### **13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- locuințe individuale conform art.2. și funcțiuni conform art.3.;
- plantare și ranforsare teren, lucrări pentru prevenirea inundațiilor;
- anexe ale funcțiunii dominante, lucrări tehnico-edilitare.

##### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și a Legii 10/1995, pe baza unui studiu geotehnic, cu respectarea condițiilor generale privind eliminarea riscurilor naturale de alunecare teren, evitare inundații;
- oricare din construcțiile de la art.4 pe terenurile agricole din intravilan cu condiția obținerii avizului de scoatere din circuit agricol;
- oricare din construcțiile de la art.4 cu condiția obținerii avizelor de la deținătorii de rețele;

##### **ART.6. Interdicții temporare:**

- oricare din utilizările admise până la elaborare studii urbanistice de lotizare (PUZ).

**ART.7. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcție care nu respectă condițiile din prezentul R.L.U., legislația; normele sanitare, de protecție a mediului în vigoare și ale calității în construcții având în vedere potențialul de risc natural al terenului;
- nu se admit construcții provizorii sau improvizatii, pe domeniul public.

**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**, - conform art. 17 din R.G.U. și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament partea a II-a.

Articolul 17 – Orientarea față de punctele cardinale

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.**

- se va asigura durata minimă de însorire a camerelor de locuit de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă;
- distanța dintre clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea.

**ART.9. Amplasarea față de drumurile publice** - se vor respecta prospectele străzilor interioare propuse în P.U.Z.

- se vor respecta profilele caracteristice prezentate în plan nr.3. - Reglementări urbanistice, zonificare, căi de comunicație; retragerea față de axul străzilor este de 8,50 / 10,0 m.

**ART.10 ÷ 13.** - Nu este cazul.

**ART.14. Amplasarea față de aliniament** – conform art. 18 din R.G.U. și a Regulilor de bază cuprinse în partea a II-a a acestui regulament.

- se va face prin respectarea prevederilor art. 23 din R.G.U. și a prevederilor din Reguli de bază, partea a II-a a R.L.U.
- față de aliniament, regimul de aliniere este situat la 5,0 m în interiorul parcelei, conform profile caracteristice.

**ART.15. Amplasarea în interiorul parcelei** - în conformitate cu art. 24 din R.G.U.

Suprafața minimă a unei parcele pentru care se solicită autorizația de construire trebuie să fie de minim 250 mp;

Se va respecta:

- regimul de aliniere este prezentat grafic în planșa 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare căi de comunicație
- servitutea de vedere de 1,90 m conform Codului Civil, cu condiția asigurării însoririi;
- retragerea este de minim 3,0 m față de limita lotului situat la Nord.
- $H/2 \geq 3,0$  m între construcțiile de pe aceeași parcelă și față de una din limitele laterală și posterioară cu condiția asigurării distanței între clădiri conform normelor P.S.I.

**13.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****ART.16. Accese carosabile**

- fiecare parcelă va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- se vor respecta prevederile art.25 R.G.U. și Regulile de bază, partea a II-a;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;
- aAccesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

**ART.17. Accese pietonale** - Se vor rezolva în conformitate cu art. 26 din R.G.U.:

- accese pietonale către toate parcelele se pot asigura din trotuarele prevăzute conform profilului străzii.

**13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară****ART.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente** - conform art.27 din R.G.U.

- în zonă există rețele tehnico-edilitare pe strada Izvoarelor
- nu se vor autoriza construcții fără a avea asigurată posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare.

**ART.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare** - se va face conform art.28 din R.G.U.

- propunerile privind extinderea rețelelor este prezentată în plan 3.1. - Reglementări urbanistice – rețele tehnico-edilitare

**ART.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare** - în conformitate cu art.29 din R.G.U.

- rețelele de apă, canalizare sunt proprietate publică a orașului;
- rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

**13.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor****ART.21. Parcelare:** conform prevederile art.30 din R.G.U., a Regulilor de bază, partea a II-a

Se va elabora PUZ pentru lotizarea terenului în zona LM.

Nu se vor elibera A.C. pentru următoarele tipuri de parcele:

- cu fronturi la stradă mai mici de 12 m;
- suprafețe mai mici de 250 m pentru clădiri amplasate izolat (pentru terenuri în pantă);
- adâncimea lotului mai mică sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- fiecare parcelă să aibă asigurat accesul la drumul public direct sau prin servitute de trecere.

**ART.22. Înălțimea construcțiilor** – va fi autorizată conform art. 31 din R.G.U. și a Regulilor de bază, partea a II-a din prezentul Regulament.

- regimul de înălțime propus P+1 + P+2+M

**ART.23. Aspectul exterior al construcțiilor:** se va respecta art. 32 din R.G.U. și a Regulilor de bază, partea a II-a, art.9.3.;

- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții, în judecarea aspectului construcției la eliberarea Certificatului de urbanism;
- autorizarea de construire va avea în vedere conformarea construcțiilor, volumetria, materialele de construcție și finisajele, raportul plin-gol, culorile;

Se vor autoriza numai acele construcții care vor fi realizate din materiale durabile (metal, beton, zidărie) și lemn pentru mansardări. NU se admit calcane.

Învelitori în pantă cu două sau patru ape, pantă  $45^{\circ} + 60^{\circ}$ .

Se interzic acoperișuri în formă de pagodă cu turnulețe țigănești, acoperișuri false.

Se interzic învelitori din materiale nedurabile (carton, șindrilă, azbociment, tablă zincată).

Pentru un context construit obligativitatea de a prezenta la fază de A.C. desfășurări de front stradal prezentate color pe o lungime de 30 m de o parte și de alta a obiectivului beneficiarului.

**ART.24. Procentul de ocupare al terenului** conform art. 15 din R.G.U.

- P.O.T. max. 35%
- C.U.T. max. 1,0

**13.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejuriri****ART.25. Parcaje** - conform art. 33 din R.G.U. și Reguli de bază cap.II - art. 10.1.

- necesarul locurilor de parcare trebuie asigurat fără afectarea domeniului public, pe propria parcelă;

**ART.26. Spații verzi și plantate:** conform art.34 din R.G.U.

- se vor prevedea suprafețe plantate pe minimum 15% din suprafața subzonei de locuințe.

**ART.27. Împrejmuiri:** Se vor respecta prevederile **art.35** din R.G.U. și Reguli de bază, partea a II-a;

- pe aliniamentele străzilor se vor autoriza împrejmuiri decorative, de regulă transparente, cu înălțimea maximă de 1,80 m cu soclu de maxim 60 cm și dublate de gard viu.
- pe limitele laterale și posterioare ale laturilor se pot realiza și împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.

## 14. T - ZONA DE TURISM ȘI RECREERE

### 14.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

#### ART.1 Tipurile de subzone funcționale sunt:

- T.a – pentru dotări de turism și recreere, în zona cu potențial de alunecări de teren
- T.pr – idem, cu restricții pentru lucrări de stabilizare teren și drenaj ape de suprafață și de infiltrații
- T.ps – idem, cu restricții de construire pentru protecție sanitară

#### ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei

- activități și servicii turistice.

#### ART.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii;
- parcaje;
- utilități, brânșamente;
- lucrări tehnico – edilitare etc.

### 14.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- lucrări stabilizare teren/deviere ape subterane și de suprafață;
- servicii profesionale, sociale și personale;
- parcuri, sport și agrement;
- comerț;
- anexe, parcaje, lucrări tehnico-edilitare.

#### ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu respectarea condițiilor stabilite prin studii geotehnice asupra terenului pe care urmează să fie amplasată construcția;
- oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995, Legii 137/1995;
- oricare din funcțiunile de la art.4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului pentru scoaterea din circuitul agricol;
- oricare din funcțiunile de la art.3. cu condiția respectării zonei de protecție sanitară față de Stația de tratare ape.

#### ART.6. Interdicții temporare:

- oricare din construcțiile admise, până la realizarea lucrărilor de modernizare/extindere străzi;
- oricare din construcțiile admise până la realizarea lucrărilor de stabilizare teren și devieri/regularizări torenți.

#### ART.7. Interdicții permanente:

- orice fel de construcție în zonele de protecție sanitară a stației de tratare apă, cu excepția lucrărilor de stabilizare teren și regularizare torenți;
- orice fel de construcții și anexe gospodărești care nu respectă normele sanitare în vigoare, condițiile din acordul de mediu, precum și serviciile impuse;
- se vor respecta zonele de protecție evidențiate în planurile P:U.Z.

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

#### 14.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### ART.8. Orientarea față de punctele cardinale

- 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 vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin pl.nr.3 – Reglementări urbanistice;
- retragerea față de axul străzii este de min. 30 m.

**ART.10. Amplasarea față de aliniament**

- **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, împrejmuiri 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. 24,50 m retragere față de aliniament.

**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 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. 1,90 m (servitutea de vedere) între fațade cu ferestre sau balcoane și limita proprietății învecinate.

**ART.12+15.** – Nu este cazul.

**14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****ART.16. 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 etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

**ART.17. 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 piețe pietonale, vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane, astfel:
- pentru zonele supuse restricțiilor temporare de construire, conform studiilor urbanistice elaborate și aprobate conform legii;
- pentru celelalte zone, conform prospectelor specifice prezentate pentru străzi – pl.nr.3 – Reglementări urbanistice;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil, art.616) prin zonele (terenurile) proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

**14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară****ART.18. 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, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- 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 – deversarea apelor uzate la canalizarea orășenească se va face după epurare în prealabil, într-un sistem propriu de epurare, în cazul în care nu va fi realizată stația de epurare ape uzate a orașului.

#### **ART.19. 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;
- pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele necesare.

#### **ART.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- se supune prevederilor **art.29** din R.G.U.;
- vezi și 18 „TE – Zona de echipare tehnico-edilitară”

#### **14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

##### **ART.21. 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 construibilitate 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;

##### **ART.22. Înălțimea construcțiilor**

- se vor respecta prevederile **art.31** din R.G.U.;
- pentru clădirile aparținând funcționii dominante (vezi art.2) se va accepta un regim de înălțime de P+6E cu accente de max. P+8E.

##### **ART.23. Aspectul exterior al construcțiilor:**

- se vor respecta prevederile **art.32** din R.G.U.;
- vezi și 13 LM / Art.23.

##### **ART.24. Procentul de ocupare al terenului**

- se vor respecta **art.15 și anexa 2** din R.G.U.;
- P.O.T. max. = 35%
- C.U.T. max. = 1,5



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

**ART.25. Parcaje**

- se va respecta **art.33** din R.G.U.;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (funcțiunile zonei – vezi **anexa nr.4** din R.G.U) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- necesarul de parcaje pentru fiecare clădire ce solicită autorizația de construire trebuie determinat conform normelor specifice și **anexei nr.5** din R.G.U.

**ART.26. 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;
- este obligatorie respectarea fâșilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație.

**ART.27. Împrejurii:**

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- limitele laterale și posterioare se pot realiza din împrejurii opace și cu înălțimi de max. 2,0 m, iar pe aliniament vor fi decorative cu înălțimea de max. 1,8 m, dublate de gard viu.

## 15. P - ZONA VERDE

### 15.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

#### ART.1. Tipurile de subzone functionale:

- P.vt – zona verde amenajată protecție văi torențiale
- P.pr – cu restricții pentru protecție rețele

#### ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- zonă verde cu rol de protecție;
- plantații de protecție;
- spații verzi aferente căilor de circulație rutieră.

#### ART.3. Funcțiunile complementare:

- lucrări de stabilizare teren, ziduri de sprijin;
- lucrări tehnico-edilitare;
- alei pietonale, terenuri de joc, sport, agrement.

### 15.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART.4. Utilizări permise

- conform art.2 și 3;
- amenajări teren și plantații de protecție;
- lucrări rețele edilitare.

#### ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- lucrările admise, cu condiția respectării condițiilor privind evitarea inițierii unor alunecări de teren.

#### ART.6. Interdicții temporare

- oricare din lucrările admise până la elaborarea unor studii de stabilizare a terenului și a unor studii de specialitate pentru regularizare văi torențiale.

#### ART.7. Interdicții permanente

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

#### ART.8 ÷ 25

- nu e cazul.

#### ART.26. Spații verzi

- se va respecta art.34 din R.G.U.;
- 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 construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă; în zona surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități.

#### ART.27. Împrejmuiri

- se va respecta art.35 din R.G.U.;
- împrejmuirea spațiilor verzi publice se va realiza din gard viu ~ 1,0 m înălțime.

## **16. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE**

### **16.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI**

**ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:**

- CC.r – căi de comunicație rutieră
- CC.p – căi de comunicație pietonală
- CC.v – spații verzi aferente căilor de comunicație rutieră
- CC.pr – cu restricții pentru protecție rețele

**ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:**

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

**ART.3. Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice.**

### **16.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, conform profile caracteristice din plan nr.3.0. - Reglementări urbanistice, zonificare, 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 reparații și întreținere a lucrărilor edilitare autorizate;
- lucrări de reparații/întreținere, autorizate, cu condiția semnalizării corespunzătoare.

**ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului pentru scoatere din circuitul agricol și realizare a circulației terenurilor pentru realizarea obiectivelor publice;
- orice construcție, conform art.4., care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță acceselor carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice;
- înainte de execuția străzilor se va realiza circulația terenurilor conform pl.4 – Obiective de interes public.

**ART.6. Interdicții temporare:**

- orice construcție în zonele prevăzute pentru străzi, până la realizarea lucrărilor (stabilizare, ramforsare teren, rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUZ a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

**ART.7. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impiedică asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de protecție și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.Z.
- 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 (sisteme de transport gaze, țigăi, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

### **16.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **16.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **ART.8. Orientarea față de punctele cardinale:**

- nu e cazul ;

##### **ART.9. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

##### **ART. 10 ÷ 15**

- nu este cazul.

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

##### **ART.16. 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 etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus.

##### **ART.17. Accese pietonale:**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- se va respecta art.26 din R.G.U.;
- 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.616) prin zonele (terenurile) - proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

#### **16.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **ART.18. 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.19. 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.20. 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.21 ÷ 24**

- nu este cazul

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

**ART.25. Parcaje :**

- pentru orice funcțiune se va respecta **art.33** din RGU;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- 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 circulației în zonă și a mediului înconjurător).

**ART.26. Spații verzi:**

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin profilele caracteristice .
- pentru construcții specificate la art. 2 și 3, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate prezentate în proiect.

**ART.27. Împrejuriri:**

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

## **17. TA - ZONA TERENURI AFLATE SUB APE**

### **17.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

**ART.1. Tipurile de subzone functionale sunt:**

TA.vt – văi torențiale regularizate

**ART.2. Functiunea dominanta a zonei este de :**

- constructii si amenajari in zone cu terenuri aflate sub ape

**ART.3. Functiunile complementare admise :**

- lucrari hidrotehnice;
- lucrări de plantare, stabilizare, ramforsare teren.

### **17.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART.4. Utilizari permise ale terenurilor din cadrul zonei si subzonelor:**

- orice constructii si amenajari conform art.2 ;
- lucrari de prevenire si combatere a a actiunii distructive a apelor, aparari de maluri, stabilizari teren.

**ART.5. Utilizari permise cu conditii:**

- oricare din functiunile de la art.4 in conditiile respectarii **art. 7 din R.G.U.**
- autorizatia de construire pentru lucrarile de la art. 4 se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organisme abilitate in conditiile legii.

**ART.6. Interdictii temporare:**

- in zonele prevazute pentru a primi lucrari de amenajare si consolidare a văilor torențiale, nu se vor autoriza constructii pana la realizarea lucrarilor pe baza unor proiecte de specialitate in conditiile respectarii legislatiei în vigoare

**ART.7. Interdictii permanente:**

- orice constructie in zonelor de protectie a văilor torențiale regularizate.

### **17.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**ART.8 ÷ 27**

- nu e cazul.

## **18. - ZONA EDILITARĂ – GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

### **18.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

#### **ART.1. Tipurile de subzone functionale:**

TE – stație de tratare apă

#### **ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este:**

- construcții, amenajări și instalații aferente lucrărilor tehnico-edilitare: gospodărie comunală (stație tratare ape)

#### **ART.3. Funcțiunile complementare**

- conform norme specifice

### **18.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

- 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:**

- oricare din funcțiunile de la art.4 cu condiția asigurării zonelor de protecție sanitară;
- 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 mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică – art.30 b,c)
- zonă de protecție sanitară a bazinelor de apă > 20 m.

#### **ART.6. Utilizări interzise:**

- oricare altă utilizare funcțională.

#### **ART.7. Interdicții temporare**

- oricare din lucrările admise până la elaborarea unor studii de specialitate cu avizul deținătorilor rețelelor;

#### **ART.8. Interdicții permanente**

- orice fel de construcție admisă care, prin dimensiuni și capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

### **18.3. CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **18.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **ART.9. Orientarea față de punctele cardinale**

- nu e cazul.

#### **ART.10. Amplasarea față de drumurile publice:**

- se vor respecta normele specifice.

**ART.11. Amplasarea față de aliniament**

- vor fi respectate prospectele străzilor.

**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 conform necesităților tehnice sau normelor specifice.

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

- 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.

**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.

**18.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare****ART.15. 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 **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local.
- pentru **locuințe existente**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția a mediului;
  - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
- pentru **locuințe individuale sau colective**, racordarea la rețelele urbane condiționează eliberarea autorizației de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administrației locale, toate lucrările de infrastructură, utilități, lotizări și planuri urbanistice care să reglementeze construibilitatea terenurilor.
- 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 până la realizarea stației de epurare a orașului.

**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;
- 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.17. 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 se fac conform art.16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

#### **18.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

##### **ART.18. 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 (servituțile care îl grevează).

##### **ART.19. Înălțimea construcțiilor**

- se vor respecta prevederile **art.31** din R.G.U.;
- conform necesităților tehnice sau normelor specifice;

##### **ART.20. Aspectul exterior al construcțiilor**

- se vor respecta prevederile **art.32** din R.G.U.;
- aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public;
- în cazuri speciale se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

##### **ART.21. Procentul de ocupare al terenului**

- conform normelor specifice;

#### **18.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

##### **ART.22. Parcaje**

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

##### **ART.23. Spații verzi**

- se va respecta **art.34** din R.G.U.
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru care **anexa nr.6** din R.G.U. nu precizează indicatori minimi; se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din parcelă, în zona de protecție.

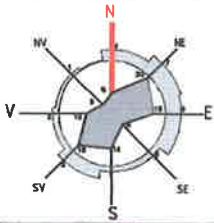
##### **ART.24. Împrejurimi**

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

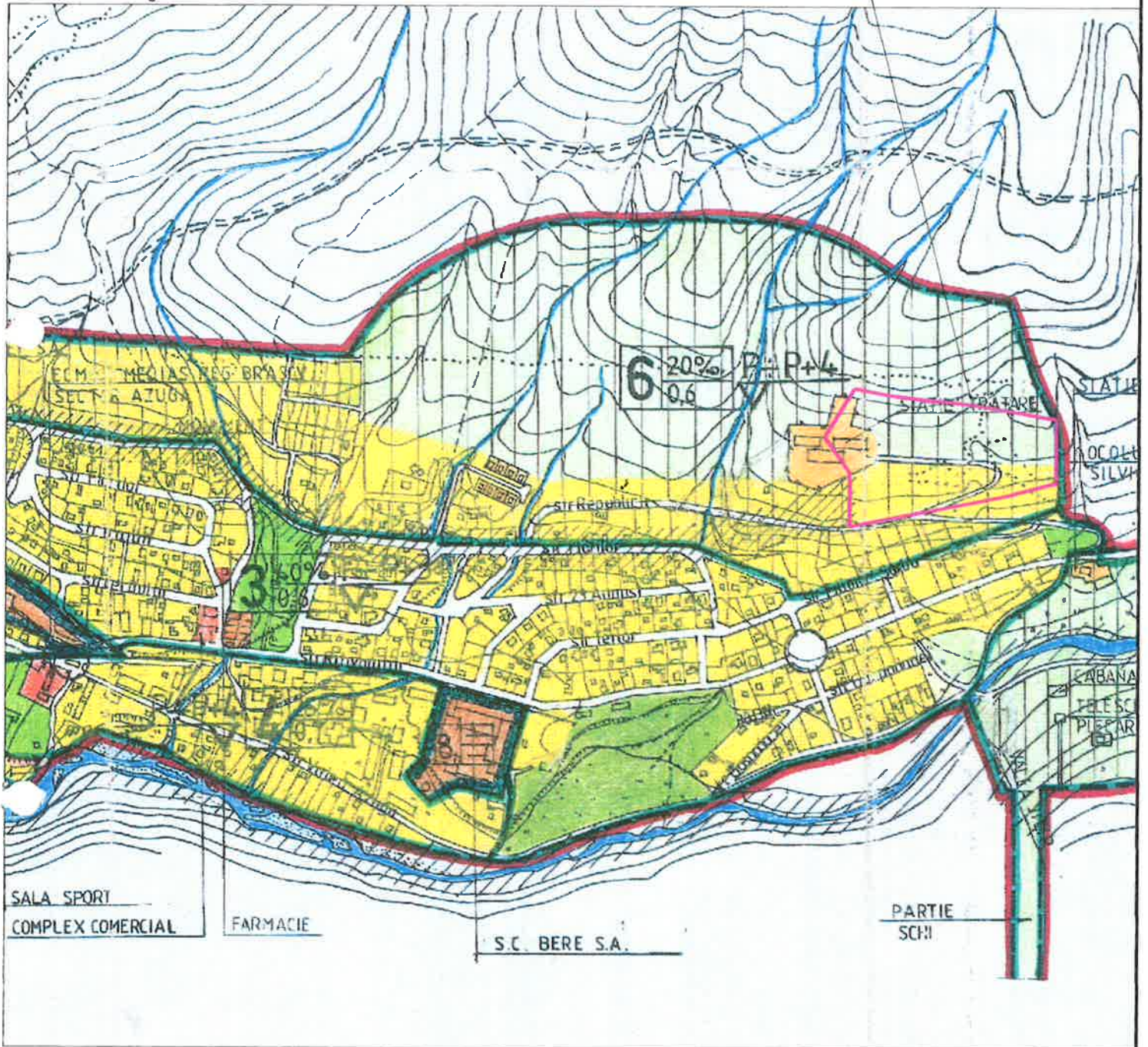
**ÎNTOCMIT,  
Arh.Gabriela MIRCEA**



# P.U.Z. AMPLASARE HOTEL STR. IZVOARELE ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA



zona studiată



## - PLAN INCADRARE IN ZONA

scara: 1/10000

## - LEGENDA

### LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA UTR



SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATEA INTELLECTUALA 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 R13711819

Sef proiect: arh. Gabriela MIRCEA

Proiectat: arh. Andra GEORGESCU

Desenat: st.arh. Daria MIRCEA

Verificat: arh. Alexandru MIRCEA

Benef. **S.C. INTERAGRO S.A.**

**P.U.Z. "AMPLASARE HOTEL STR IZVOARELE" ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA**

**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

Proiect nr.  
4/12/2007

Faza  
**P.U.Z.**

Plansa nr.  
**01/6**

Scara

1/10000

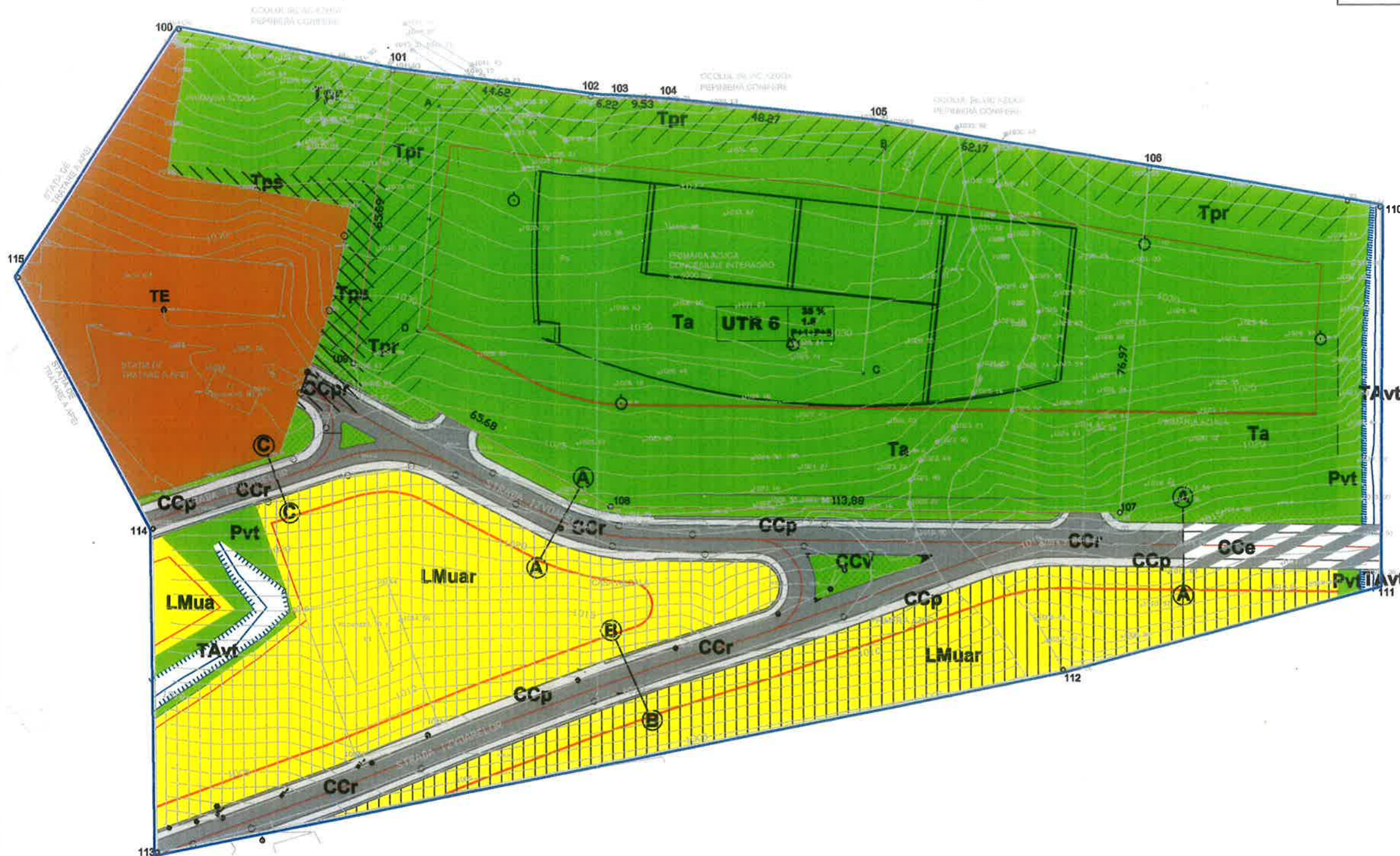
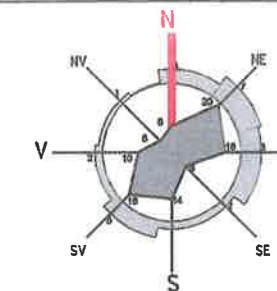
Data

02.2008



# P.U.Z. AMPLASARE HOTEL STR. IZVOARELOR ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA

## UTR NR. 6



### - LEGENDA

#### LIMITE

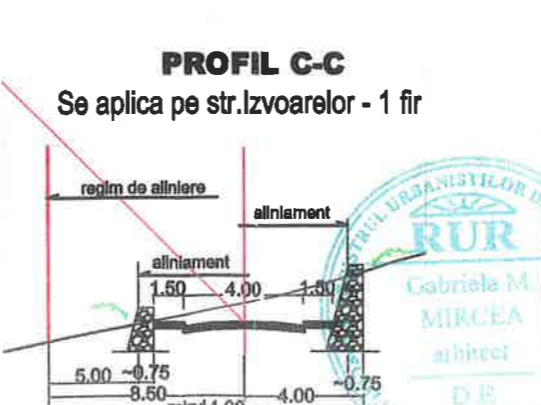
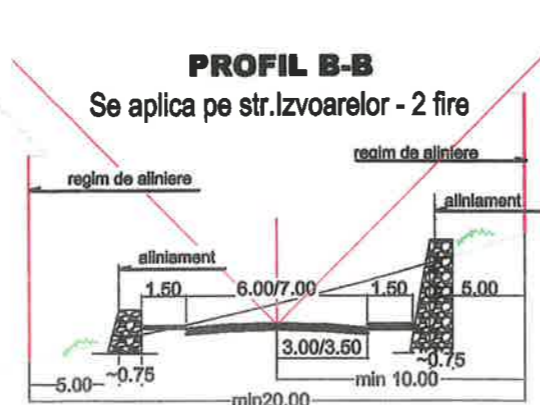
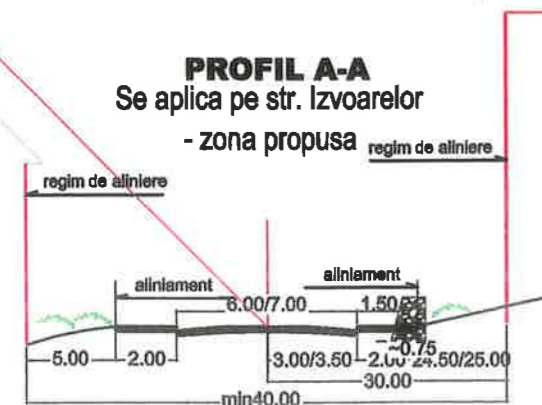
- LIMITA ZONEI STUDIATE S 100-116= 40 000 mp
- REGIM DE ALINIERE
- LIMITA TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE CONCESIONAT S=5000mp
- LIMITA TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE PROPUSE PENTRU AMPLASARE HOTEL S=14 211mp

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LM** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+1-max.P+2+M  
...ua - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona cu potential de alunecari de teren  
...r - idem, cu interdictii temporare pana la elaborare PUZ(lotizare)
  - T** ZONA TURISM  
...a - pentru dotari de turism si recreere, in zona cu potential de alunecari de teren  
...pr - idem, cu restrictii pentru lucrari de stabilizare teren si drenaj ape de suprafata si de infiltratii  
...ps - idem, cu restrictii pentru protectia sanitara a gospodariei de apa
  - P** ZONA VERDE  
...vt - zona verde amenajata protectie vai torentiale  
...pr - cu restrictii pentru protectie retele
  - CC** ZONA CAI DE COMUNICATIE  
...r - cai de comunicatie rutiera  
...p - cai de comunicatie pietonala  
...v - spatii verzi aferente cal de comunicatie rutiera  
...pr - cu restrictii pentru protectie retele/sanitaria
  - TA** ZONA TERENURI AFLATE SUB APE  
...vt - vai torentiale regularizate
  - TE** ZONA EDILITARA - GOSPODARIE COMUNALA
- #### CAI DE COMUNICATIE
- STRAZI/TROTUARE EXISTENTE - MODERNIZARE SI EXTINDERE
  - STRAZI/TROTUARE PROPUSE PENTRU EXTINDERE VIITOARE
  - ZONA VERDE - aferenta cailor de comunicatii

#### REGLEMENTARI

- REGULARIZARE VIROAGE
- ZONA CU RESTRICTII DE CONSTRUIRE PENTRU LUCRARI DE STABILIZARE TEREN
- INTERDICTII DE CONSTRUIRE PENTRU PROTECTIE SANITARA A GOSPODARIEI DE APA
- INTERDICTII DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ-LOTIZARE



#### INDICATORI URBANISTICI :

INDICATORI APROBATI PRIN PUG :	INDICATORI PROPUSE PRIN PUG :
P.O.T.=20 %	P.O.T.= 35 %
C.U.T.= 0.6	C.U.T.= 1.5

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: <b>S.C. "ARHISIMBOL" S.R.L.</b> Ploiesti str. CUZA VODA nr.6 J29/107/2001 R 137/1919	Benef. <b>S.C. INTERAGRO S.A.</b>
Sef proiect: arh. Gabriela MIRCEA	Proiect nr. 4/12/2007
Proiectat: arh. Andra GEORGESCU	<b>P.U.Z. "AMPLASARE HOTEL STR IZVOARELOR" ORAS AZUGA, JUD. PRAHOVA</b>
Desenat: st.arh. Daria MIRCEA	Faza <b>P.U.Z.</b>
Verificat: arh. Alexandru MIRCEA	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UNITATE TERITORIASLA DE REFERINTA NR.8 - REGLEMENTARI
Data 02.2008	Plansa nr. <b>06/6</b>

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE