

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (18666 mp) DIN
„ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” ÎN
„ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”
(Sstud = 21641 mp)
comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **ARVA** (T68, A5850; NC 25201; 25202)
str. Albăstrelelor (Ds 5; NC 24124); De 5843**

Proiect nr. 69 / dec. 2021

Beneficiar : **COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ**

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (18666 mp) **DIN „ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI AGRICOLE / UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE” ÎN „ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII”** (Sstud = 21641 mp)

- Amplasament : comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **ARVA** (T68, A5850; NC 25201; 25202) str. Albăstrelelor (Ds 5; NC 24124); De 5843

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1.** Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul ce face obiectul PUZ – aparținând noului **UTR J 59 A**.
- 1.2.** RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (21641 mp).
- 1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.4.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ - se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ - ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

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

2.2. În cadrul RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic sc. 1:1000 pentru faza PUZ (SC TOP SURVEY GROUP SRL), vizat OCPI Ph.
- PUG + RLU comuna Valea Călugărească, aprobat cu HCL nr. 67/13.08.2013
- Certificatul de urbanism nr. 147/16.12.2021 eliberat de Primăria comunei Valea Călugărească
- Studiul geotehnic (Oprea R. Nicolae PFA), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații (dimensiuni, capacități, cerințe, etc.) din Proiectele tip - Compania Națională de Investiții

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată – aparținând noului **UTR J 59 A**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren (18666 mp) din „zonă mixtă unități agricole / unități industriale și depozite” în „**zonă instituții publice și servicii**” (Sstud=21641 mp) pentru amplasarea de obiective care se înscriu în această categorie de construcții.

Primăria comunei Valea Călugărească intenționează să amplaseze pe acest teren două obiective de mare interes pentru comunitatea locală - **creșă și bazin didactic și de agrement**, pentru care s-a adresat Companiei Naționale de Investiții în scopul alocării de fonduri în cadrul „Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social”.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – instituții publice și servicii – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Zona în care se află terenul studiat a fost introdusă în intravilan prin PUG aprobat (2013) în scopul dezvoltării unor unități de producție agricolă și industrială pe amplasamentul fostului sector zootehnic al CAP (ferma de pui), dar până în prezent nici un agent economic nu și-au manifestat interesul.

4.3. Având în vedere acest aspect, Primăria comunei Valea Călugărească a inițiat prezenta documentație urbanistică pentru a da altă destinație terenului (18666 mp) pe care îl deține în această zonă și intenționează să realizeze 2 obiective de mare interes pentru comunitatea locală : creșă și bazin de înot, pentru care a solicitat alocarea de fonduri la CNI în cadrul „Programului Național de Construcții de Interes Public sau Social”.

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

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

fundarea directă în complexul de prafuri argiloase, cu depășirea adâncimii de îngheț

- adâncimea și sistemul de fundare optime vor fi alese de către inginerul de rezistență împreună cu inginerul geotehnician, funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale clădirii și parametrii geotehnici de calcul
- se recomandă izolații hidrofuge la partea superioară a fundațiilor
- în jurul construcției vor fi prevăzute trotuare perimetrare etanșe, cu lățimea de minim 1,50 m și panta minim 5% spre exterior
- pentru îndepărtarea apelor pluviale se vor executa rigole perimetrare etanșe, cu descărcare asigurat la un colector (fosă, canalizare), emisar, etc.
- se va acorda o atenție deosebită proiectării și executării rețelelor subterane (apă, canalizare)

- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, eventual pe tronsoane cu deschidere limitată, etapizat și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii)
 - ultimul strat de pământ de pe fundul săpăturii (cca 20 cm) va fi evacuat doar imediat înainte de turnarea betonului, pentru a se evita efectele negative cauzate de variațiile de umiditate
 - nu se vor depozita materiale de construcții sau pământ în apropierea săpăturilor pentru a nu deranja echilibrul natural al terenului.
 - la fazele următoare de proiectare, se vor întocmi studii geologice detaliate pentru fiecare obiectiv în parte (foraje, sondaje cu penetrare dinamică cu con) pentru a stabili soluția optimă de fundare.
- 5.2.** Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, cu respectarea prevederilor din Legea nr. 10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a mediului.
- 5.3.** 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 a altor lucrări de infrastructură este interzisă (art. 11 din RGU)
- 5.4.** Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI / 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.

Notă : Terenul studiat este străbătut de 2 linii electrice de medie tensiune, fiecare generând o zonă de protecție tehnică de 12 + 12 m :

- LEA 20 kV Albești (paralel cu str. Albăstrelelor)
- LEA 20 kV dublu circuit Albești – Valea Călugărească

Pentru o *eventuală* deviere / relocare a acestora, se va întocmi un studiu de coexistență / eliberare amplasament prin care se vor stabili soluțiile tehnice de modificare a instalațiilor electrice.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – „CCr”

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de 18666 mp

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- subzona „instituii și servicii” – „I.S.”
- subzona „instituii și servicii cu restricții de construire” – „I.S.r”

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- instituii publice și servicii de interes general
- instituii publice aferente zonelor rezidențiale

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- activități productive nepoluante care nu necesita volum mare de transporturi
- circulații
- utilități
- spații verzi

Art. 4 - Utilizări permise

- institutii publice și servicii de interes general, compusă din următoarele categorii de construcții :
 - administrative (anexe ale instituțiilor publice locale – primărie, poliție; birouri; sedii de firme, organizații politice și profesionale, fundații, asociații, agenții, fonduri, etc.)
 - financiar – bancare (filiale bănci, birouri societăți de asigurări, case de schimb valutar, amanet, etc)
 - învățământ (grădiniță, școală, liceu, after-school, ateliere școlare)
 - sănătate (creșe, dispensar uman, farmacie, cabinete medicale, spital, staționar, etc.)
 - asistență socială (leagăn de copii, cămin persoane vârstnice, centre sociale, etc.)
 - cultură (casă de cultură/cămin cultural, sală polivalentă/festivități, bibliotecă, muzeu, club, discotecă, etc.)
 - cult (biserici diferite rituri, anexe funcționale, capelă, casă parohială, așezăminte social-filantropice, etc.)
 - comerciale (alimentar, nealimentar; magazin general, piață agroalimentară, târg, obor, etc)
 - alimentație publică (restaurant, salon evenimente, bufet, bar, braserie, berărie, terasă de vară, crămă, mustărie, cofetărie, cafenea, patiserie, panificație, fast-food, pizzerie, etc)
 - servicii (cabinete de proiectare, avocatură, consultanță diverse domenii, reprezentanțe; birouri notariale; agenții imobiliare; servicii de telecomunicații; sociale, colective și personale; autoservice, stație alimentare cu carburanți; stație încărcare auto electrice, etc)
 - sport și amenajări sportive în spații închise/deschise (sală și terenuri de sport, bazin înot/piscină; stadion; patinoar; pistă popice, role, biciclete; poligon tir; golf, minigolf; parc tematic, de aventură, amfiteatru, etc)
 - agrement și recreere (locuri de joacă pentru copii; terase acoperite/neacoperite, pavilioane, pergole, umbrare; mobilier adecvat, etc)
 - turism (pensiuni, agenții de turism, camping, sat de vacanță, etc)
 - mici activități manufacturiere nepoluante (ateliere reparații încălțăminte, croitorie, etc.)
 - locuințe de serviciu, aferente unităților care necesită pază și întreținere
 - construcții provizorii pe structură metalică și închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)
 - spații verzi decorative și amenajări peisagistice (parcuri, scuaruri) și plantații de protecție, după caz
 - alei carosabile și pietonale, parcări
 - utilități (rețele și dotări tehnico-edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele apă potabilă)
 - devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență / eliberare amplasament
 - panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)
 - lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
 - construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
 - împrejmuiri despărțitoare și perimetrare
 - semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- întocmirii de studii geotehnice detaliate verificate Af, pentru fiecare din obiectivele propuse
- executări de foraje pentru identificarea traseului exact al conductei de canalizare
- obținerii avizelor de funcționare specifice fiecărui obiectiv, după caz (ISU, DSP, DSVSA, Inspectoratul Școlar Județean, Ministerul Turismului, Protoieria Prahova, etc)
- obținerii avizelor din partea administratorilor de infrastructură edilitară, rutieră, îmbunătățiri funciare (drumuri, rețele, canale) și respectarea zonelor de protecție față de rețelele tehnico-edilitare și a serviciilor impuse
- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare
- sistemele lor de prindere a panourilor publicitare pe fațade și acoperișuri să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și / sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți

Art. 6 - Utilizări interzise

- amplasarea de construcții și amenajări în subzona „I.S.r”, până la întocmirea unui studiu de coexistență / eliberare amplasament care să stabilească soluțiile tehnice de deviere/modificare a LEA 20 kV
- unități economice poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații), cu risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul) sau incomode prin traficul generat
- orice fel de construcții și amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu pe domeniul public
- construcții pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de suprafața minimă și front la stradă;
- depozitare en-gros; platforme de pre colectare a deșeurilor

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu de coexistență / eliberare amplasament în situația amplasării de construcții și amenajări în subzona „I.S.r” aferentă LEA 20 kV dublu circuit Albești – Valea Călugărească
- până la identificarea traseului exact al conductei de canalizare
- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af, pentru fiecare obiectiv în parte
- oricare din construcțiile admise la art. 4, în zona de modernizare / amenajare a drumurilor conform PUZ
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu amenajarea acceselor și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare precum și servituțiile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la Art. 4, în zona destinată modernizării / amenajării drumurilor existente și acceselor propuse, până la realizarea acestora conform profilelor
- amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea spre drum a unor activități dezagreabile (depozite deșeuri, ambalaje, combustibili solizi, etc.)
- lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Conform RGU, Anexa nr. 3 :

- pct. 3.1. – construcții administrative și financiar-bancare :
 - orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
- pct. 3.2. – construcții comerciale :
 - orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
 - orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare
- pct. 3.3. – construcții de cult :
 - conform specificului cultului
- pct. 3.4. – construcții de cultură :
 - expoziții, muzee, biblioteci și centre culturale : spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre nord, nord-est, nord-vest
 - cinematografe, teatre, săli polivalente, circ : nu se impun condiții de orientare
- pct. 3.5. – construcții de învățământ :
 - sălile de clasă vor fi orientate spre sud, sud-est, sud-vest
 - bibliotecile, atelierelor și laboratoarele se vor orienta spre nord
- pct. 3.6. – construcții de sănătate :
 - spitale, asistență de specialitate :
 - saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-est, sud-vest
 - laboratoare și serviciile tehnice medicale orientate spre nord
 - cabinetele orientate spre sud, sud-est

- dispensare, centre colectare sânge, farmacii :
 - laboratoare și serviciile tehnice medicale orientate spre nord
 - cabinetele orientate spre sud, sud-est
- creșe, leagăne de copii :
 - dormitoare și locurile de joacă orientate spre sud, sud-est, sud-vest
- pct. 3.7. – construcții și amenajări sportive :
 - piscinele (n.n. descoperite) orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu o abatere de maxim 20 grade spre vest sau est
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu o abatere de maxim 15 grade vest sau est
- pct. 3.8. – construcții și amenajări de agrement :
 - sălile de club orientate spre sud, sud-vest și sud-est
- pct. 3.9. – construcții de turism :
 - orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentele la drumurile din zona studiată au fost stabilite astfel :

la str. Albăstrelelor / Ds 5		la De 5843	
profil propus „4' – 4''”		profil propus „4'' – 4'''”	
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
6,60 – 8,50	6,50 – 8,50	5,50 – 6,10	5,50 – 6,10

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 5,00 m / aliniamentul existent la str. Albăstrelelor / Ds 5 (profil propus „4' – 4''”)
- 5,00 m / aliniamentul propus la De 5843 (profil propus „4'' – 4'''”)

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Se interzice construirea pe limitele parcelei
- Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă, nealăturate, trebuie să fie suficientă pt. a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor și mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
- Distanța minimă acceptată dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Anexele se pot cupla la calcan cu alte clădiri de pe aceeași parcelă cu condiția respectării prevederilor Codului Civil și a retragerilor față de limitele de proprietate specificate în prezentul regulament.

► În cazul incintei studiate, construcțiile se vor amplasa la 3,00 m față de limitele de vest și sud.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Conform Anexa 4 la RGU.

- pct. 4.1. – construcții administrative :
 - accese carosabile directe din străzi de categoria I și II, după caz
 - accese carosabile separate pentru : oficiali, personal, public, de serviciu, astfel :
 - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii
 - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public nu se vor intersecta cu accesul oficial și vor fi prevăzute cu locurile de parcare pentru public

- pct. 4.2. – construcții financiar-bancare
 - accese carosabile directe din străzi de categoria I și II, după caz
 - accese carosabile separate pentru : oficiali, personal, public, la tezaur, de serviciu
- pct. 4.3. – construcții comerciale :
 - accese carosabile separate pentru consumator, personal și aprovizionare
 - în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor
- pct. 4.4. – construcții de cult :
 - accese carosabile în legătură cu rețeaua de circulație majoră
- pct. 4.5. – construcții de cultură :
 - accese carosabil separate pentru vizitatori / spectatori, personal și aprovizionare
 - în funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute :
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcaje aferente, când accesul se face din străzi de categoria I sau II
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, când accesul se realizează direct din străzi de categoria III
- pct. 4.6. – construcții de învățământ :
 - accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun
 - se vor asigura 2 accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii)
- pct. 4.7. – construcții de sănătate :
 - se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate, realizate prin :
 - străzi de categoria IV de deservire locală
 - străzi de categoria III, colectoare (pentru accesul echipajelor de salvare, salubritate și PSI)
 - aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi amenajate astfel :
 - cu o bandă de circulație de 3,50 m lățime pentru cele cu lungime maximă de 10,00 m
 - cu 2 benzi de circulație de 7,00 m lățime pentru cele cu lungime mai mare de 10,00 m
 - accesul rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal sau pacienți
- pct. 4.8. – construcții și amenajări sportive :
 - accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere
 - în interiorul amplasamentelor vor fi asigurate :
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală
 - alei carosabile de decongestionare dimensionate în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7,00 m lățime
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime
- pct. 4.9. – construcții și amenajări de agrement :
 - acces carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere
- pct. 4.10. – construcții de turism :
 - accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere
 - aleile semicarosabile din interiorul amplasamentului :
 - cele cu lungimi de maximum 25,00 m vor avea o lățime minimă de 3,50 m
 - cele cu lungimi de mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere
 - numărul acceselor și conformarea lor se vor stabili în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic

- pct. 4.12. – pentru toate categoriile de construcții :
 - accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu
 - în cazul construcțiilor care formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m
 - accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență
- ▶ În cazul terenului studiat, accesul / accesese în incintă se vor face din De 5843, cu următoarele precizări :
 - se va amenaja la o distanță de minim 25,00 m de intersecția cu str. Albăstrelelor / Ds, peste o rigolă carosabilă
 - va fi racordat la carosabilul De 5843 cu raze de 9,00 pe lățimea de 6,00 m

Art. 14 - Accese pietonale

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni corespunzătoare caracteristicilor acestora;
 - accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
 - la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap
 - este obligatorie asigurarea și amenajarea accesului în spațiile publice sau de servicii a persoanelor cu dificultăți de deplasare
- ▶ În cazul incintei studiate, accesese pietonale se vor realiza dinspre De 5843

Notă : Modul de rezolvare a circulațiilor interioare (alei carosabile și pietonale, parcări) vor fi stabilite la fazele următoare de proiectare, în funcție de amplasarea în teren a construcțiilor propuse și a amenajărilor aferente.

Art. 15 – Parcaje

Conform Anexa nr. 5 la RGU

- pct. 5.1. – construcții administrative :
 - 1 loc parcare pentru 10 – 40 salariați
 - locuri de parcare suplimentare, după caz
- pct. 5.2. – construcții financiar-bancare
 - 1 loc parcare la 20 salariați, cu un spor de 50% pentru clienți
 - în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
- pct. 5.3. – construcții comerciale :
 - locuri de parcare pentru clienți, astfel :
 - 1 loc parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pt. unități de până la 400 m²
 - 1 loc parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pt. unități de 400 – 6-00 m²
 - 1 loc parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale De 600 – 2000 m²
 - 1 loc parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 m²
 - pentru restaurante :
 - 1 loc parcare la 5 – 10 locuri la masă
 - la acestea se adaugă locurile de parcare/garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților
- pct. 5.4. – construcții de cult :
 - minim 5 locuri de parcare
- pct. 5.5. – construcții de cultură :
 - pentru muzee, expoziții :
 - 1 loc parcare la 50 m² spațiu de expunere
 - pentru celelalte categorii de construcții culturale :
 - 1 loc parcare la 10 – 20 locuri în sală

- pct. 5.6. – construcții de învățământ :
 - 3 – 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice
- pct. 5.7. – construcții de sănătate :
 - pentru spitale, dispensare :
 - 1 loc parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%
 - pentru creșe, leagăne de copii :
 - 1 loc parcare la 10 persoane angajate
- pct. 5.8. – construcții și amenajări sportive :
 - locuri de parcare pentru personal, public și sportivi, în funcție de capacitatea construcției, astfel :
 - pentru complexuri sportive, stadioane, săli de competiții (specializate sau polyvalente) :
 - 1 loc parcare la 5 – 20 de locuri
 - alte categorii de construcții sportive (vezi RGU) :
 - 1 loc parcare la 30 persoane
 - un plus de 1 – 3 locuri de parcare pentru autocare, funcție de capacitatea construcției
- pct. 5.9. – construcții și amenajări de agrement :
 - pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement :
 - 1 loc parcare pentru 10 – 30 persoane
 - pentru cluburi :
 - 1 loc parcare la 3 – 10 membri
- pct. 5.10. – construcții de turism :
 - pentru toate categoriile de construcții de turism, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort :
 - 1 – 4 locuri parcare la 10 locuri de cazare
 - pentru moteluri :
 - 4 – 10 locuri parcare la 10 locuri cazare
- pct. 4.13. – pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații :
 - vor fi luate în considerare normele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare

Notă :

În *Planșa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică*, s-a prezentat **informativ** amplasarea locurilor de parcare, în situația finanțării prin CNI a obiectivelor propuse : creșă și bazin de înot.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente în zonă (energie electrică, apă, gaze și canalizare)

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- rețelele tehnico-edilitare și racordurile se vor amplasa obligatoriu în subteran, conform HGR nr. 490/2011

Notă : În situația în care este necesară amplasarea de construcții și amenajări care necesită devierea uneia sau a ambelor LEA 20 kV pe un alt traseu / alte trasee, se va întocmi studii de coexistență / eliberare amplasament prin care se vor stabili soluțiile tehnice de modificare a instalațiilor electrice.

În consecință, prin prezenta documentație se propun 3 variante de rezolvare a acestei situații :

- menținerea LEA 20 kV pe traseul existent și instituirea unei zone cu restricții de construire (12+12 m)
- relocarea / devierea pe un alt traseu / alte trasee (exemplu : prin partea de sud a incintei, în cazul LEA dublu circuit Albești – Valea Călugărească)
- întocmirea unor studii de coexistență / eliberare amplasament

Se vor asigura :

- instalații electrice, de alimentare cu apă și canalizare
- platforme pentru depozitarea deșeurilor
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare
- iluminatul public în zonele destinate utilizatorilor
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor și fără afectarea circulațiilor publice
- se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații
- se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură
- pe traseele rețelelor amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperare operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă anterior sau concomitent cu lucrările aferente obiectivului pe care urmează să îl deservească

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, cadă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art. 19 - Parcelarea

- se admit dezmembrări pentru modernizarea drumurilor
- se admit dezmembrări și alipiri pentru completarea suprafeței de teren în cazul amplasării unei creșei mari (110 copii) în scopul respectării POT maxim (20%) conform RGU

- se admit dezmembrări în situația divizării terenului studiat (total 18666 mp) în mai mult de 3 parcele construibile, cu condiția întocmirii, avizării și aprobării unui PUZ, conform prevederilor art. 47, alin. (2), lit e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- $Rh = S/D+P+2$ (Hmax cornișă = 12 m; Hmax coamă = 15 m), măsoarați de la CTA

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale și se interzic importurile străine de spiritul locului
- construcțiile (clădiri) se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate, iar la amenajările ambientale – se va ține cont de specificul local tradițional (lemn, piatră)
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei
- nu se admit excese ornamentale la acoperișuri și finisajele fațadelor
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- culorile la fațade vor fi ponderate ca paletă cromatică (de preferință pastel); se interzice utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- acoperișuri : fermă metalică/șarpantă; învelitoare : tablă/țiglă metalică (roșu/maro), panouri sandwich
- se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;

- zidurile de sprijin / parapetii / bordurile se pot placa cu piatră naturală, de același tip cu cea folosită la placarea soclurilor
- tâmplărie : lemn stratificat, PVC, aluminiu – cu geam simplu, clar sau fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- în cazul amplasării de obiective reglementate prin RGU, se vor aplica prevederile specifice din Anexa 2 - „Procentul de ocupare a terenurilor” pentru fiecare categorie de construcții, respectiv :

Indicator	Învățământ ¹	Sănătate ²	Sport ³
POT %	25	20	50

¹ pct. 2.2.2. ² pct. 2.2.3. ³ pct. 2.2.4.

- pentru alte categorii de construcții din domeniul „instituții și servicii” :
- **POT maxim admis : 40 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- în cazul amplasării de obiective reglementate prin RGU, CUT maxim va fi coroborat cu :
 - POT maxim
 - Regimul maxim de înălțime (P+2) stabilit prin prezentul PUZ

Indicator	Învățământ	Sănătate	Sport
CUT	0,75	0,40	1,00 *

* inclusiv amenajări sportive (terenuri, piste)

- pentru alte categorii de construcții din domeniul „instituții și servicii” :
- **CUT maxim admis : 1,20**

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

Conform RGU, Anexa 6, respectiv :

- pct. 6.1. – construcții administrative și finaciar bancare :
- minim 10% din suprafața terenului
- pct. 6.2. – construcții comerciale :
- 2 – 5 % din suprafața terenului
- pct. 6.3. – construcții de cult :
- în funcție de amplasarea în localitate și RLU aferent PUG aprobat
- pct. 6.4. – construcții de cultură :
- 10 – 20 % din suprafața terenului
- pct. 6.5. – construcții de sănătate :
- pentru spitale, dispensare :
- 10 – 15 m² / bolnav
- pentru creșe, leagăne de copii :
- 10 – 15 m² / copil
- pct. 6.6. – construcții și amenajări sportive :
- minim 30 % din suprafața terenului
- pct. 6.7. – construcții de turism și agrement :
- minim 25 % din suprafața terenului

- Pentru construcții de învățământ, conform Anexei 2 la RGU, pct. 2.2.2. :

- grădinițe :
 - 22 m² / copil
- școli, licee :
 - 20 m² / elev

Art. 24 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre aliniament vor fi transparente/decorative (Hmax = 1,5 m), iar cele laterale și posterioare pot fi opace (Hmax = 2,0 m)
- împrejmuirile pot fi prevăzute cu instalații de monitorizare și iluminat nocturn
- nu sunt permise excese ornamentale sau vopsirea în culori țipătoare (stridente)
- toate împrejmuirile pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii
- amplasare / ax drum

la str. Albăstrelelor / Ds 5		la De 5843	
profil propus „4' – 4'”		profil propus „4'' – 4''”	
p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
6,60 – 8,50	6,50 – 8,50	5,50 – 6,10	5,50 – 6,10

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – „CCr”

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- refugii și treceri pietoni
- stații de transport în comun, copertine
- plantații de aliniament
- indicatoare de circulație
- rețele tehnico – edilitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

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

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare sau posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
 - modernizarea unor străzi
 - crearea de noi drumuri de acces și amenajarea intersecțiilor

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

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (lărgire drumuri, amenajare intersecții, modernizări de străzi existente, traversări, etc) prevăzute în documentația urbanistică
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unui proiect de specialitate cu respectarea PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

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

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Drumurile din zona studiată (str. Albăstrelelor / Ds 5 și De 5843) vor fi modernizate conform profilelor stabilite prin Studiul de circulație, similar profilului „4 – 4” din PUG aprobat (11,00 m între aliniamente), astfel :

Caracteristici constructive (m)	str. Albăstrelelor / Ds 5		De 5843	
	profil propus „4’ – 4”		profil propus „4” – 4”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	2,75	2,75	2,75	2,75
- acostament	0,75	0,75	0,75	0,75
- șanț	1,00	1,00	1,00	1,00
- trotuar	1,00	1,00	1,00	1,00
- spațiu verde	1,10 – 3,00	0,00 – 3,00	0,00 – 0,60	0,00 – 0,60
- lărgire	0,00 – 3,20 * 1	1,80 – 4,50 * 1	1,25 – 0,00	1,25 – 0,00 1
- distanța / ax	6,60 – 8,50	6,50 – 8,50	5,50 – 6,10	5,50 – 6,10
Total între aliniam.	13,10 – 17,00		11,00 – 12,20	

* în caz de reabilitare / înlocuire pod rutier peste ravenă

1 în afara zonei studiate

Art. 14 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente str. Albăstrelelor / Ds 5 și De 5843, amenajate conform profilelor susmenționate

Art. 15 – Parcaje

Conform art. 33 din RGU (citată) :

„(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (străzi, n.n.)”

Notă :

- În Planșa nr. 5 – Propunere de ilustrare urbanistică, s-a prezentat **informativ** amplasarea locurilor de parcare, în situația amplasării construcțiilor propuse a fi finanțate prin CNI : creșă și bazin de înot.
- Este interzisă parcare oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, în timpul execuției sau a exploatării, indiferent de obiectivul propus.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- extinderile de rețele și lucrările de racordare la utilități se vor executa cu respectarea HGR nr. 490/2011

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze, telecomunicații, etc.
- montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor și fără afectarea circulațiilor publice
- se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ori pe alte elemente/structuri de această natură
- pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art. 19 - Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- se vor amenaja în zonele de lărgire a drumurilor existente, conform profilelor propuse „4' – 4'” și „4' – 4'”

Art. 24 – Împrejuriri

- se vor amplasa cu respectarea distanței față de axul drumurilor, conform profilelor propuse, astfel :

Distanța / ax drum (m)	la str. Albăstrelelor / Ds 5		la De 5843	
	profil propus „4' – 4'”		profil propus „4' – 4'”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
	6,60 – 8,50	6,50 – 8,50	5,50 – 6,10	5,50 – 6,10

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. J 59 A

**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**

