

# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM

**EXTINDERE INTRAVILAN (6311 mp) PENTRU „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI  
PARCELARE TEREN (Sstud = 14931 mp)**

comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **VALEA MANTEI**  
NC 22171 (T57, V 4878, Fn 4877); De 61, De 4872, De 4873, De 4885

Pr. nr. 3/feb2024

Inițiator : **COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ**

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

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

## **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

**EXTINDERE INTRAVILAN (6311 mp) PENTRU „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI PARCELARE TEREN** (Sstud = 14931 mp)

- Amplasament : comuna **VALEA CĂLUGĂREASCĂ**, sat **VALEA MANTEI**  
NC 22171 (T57, V 4878, Fn 4877); De 61, De 4872, De 4873, De 4885

### **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 teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR nr. D23.1**
- 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 (14931 mp).
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- 1.3. Modificarea 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 LEGALĂ 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 completările ulterioare
  - **Ordinul MDRL nr. 839/2009** de aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
  - **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
  - **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
  - **Legea nr. 24/15.01.2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare.

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 pentru faza PUZ sc. 1 : 500 (S.C. GEREM MINERVA S.R.L.), vizat de OCPI Ph
- PUG și RLU comuna Valea Călugărească, aprobat cu HCL 67/13.08.2013
- Certificat de Urbanism nr. 124/21.12.2023 eliberat de primăria comunei Valea Călugărească
- Studiul geotehnic (Geocad Paduroiu SRL), verificat Af
- Studiu pedologic (Oficiul de studii pedologice și agrochimice Prahova)
- Studiu de circulație (SC SERVTOP SRL)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară

### 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 nr. D23.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de parcelare a unui teren în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora, precum și crearea infrastructurii rutiere și edilitare aferente.

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării se face în condițiile art. 4 din RGU, respectiv cu avizul organelor agricole județene. Ocuparea acestora va contribui la mobilarea urbanistică a zonei, valorificarea echipării edilitare și completarea infrastructurii rutiere.

4.2. Funcțiunea urbanistică preconizată a se dezvolta pe acest teren – locuire individuală – nu afectează integritatea mediului natural și construit.

4.3. În perimetrul studiat, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

În situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției, va fi înștiințat de urgență Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova și Primăria comunei Valea Călugărească.

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

5.1. Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active (definite la art. 10 din RGU).

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

5.3. Referitor la expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art.11 din RGU și condițiile din avizele administratorilor de rețele și conducte din zona studiată

5.4. În cazul lotului 13 se va asigura spatiu verde amenajat conform art 10 alin. 3 din Legea 24/2007 cu modificările și completările ulterioare.

### III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzona LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU S/D+P+1+M NIVELURI ( exceptionalP+2)– „L1”

„SP1” – ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE :

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

„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)

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

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, subzona LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU S/D+P+1+M NIVELURI ( exceptionalP+2)– NIVELURI – „L1”

Se referă la suprafața de **9439 mp** aferentă celor 12 loturi construibile în vederea amplasării de locuințe și funcțiuni complementare acestora.

#### CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

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

- nu e cazul

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

- rezidențială

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

- anexe gospodărești
- activități nepoluante
- echipare edilitară
- circulații interioare lotului
- spații verzi

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe cu partiu obișnuit, individuale/unifamiliale amplasate în regim izolat, maxim 2 unități de locuit/lot, cu regim mic de înălțime S/D+P+1+M (maxim P+2)
- locuințe cu partiu special care includ :
  - spații pentru servicii profesionale (cabinete medicale, notariale, servicii de proiectare, consultanță, alte servicii sociale, colective și personale), sedii de firmă, etc.
  - activități nepoluante care nu necesită volum mare de transporturi
  - mici unități comerciale pentru satisfacerea nevoilor zilnice al localnicilor, mici unități de alimentație publică
- clădiri independente în cadrul lotului pentru amplasarea funcționarea activităților susmenționate
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, foșoare; sere și solarii pt. consum propriu, adăposturi pt. păsări și animale domestice (pt. subzistență), animale de companie și pază, spații depozitare unelte și accesorii de grădină, piscine pentru uz personal, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcuri, ziduri de sprijin, terasamente, platforme, etc
- construcții aferente echipării tehnico-edilitară (bransamente, cămin apă, bazin etanș vidanjabil, iluminat exterior, instalații de supraveghere, pompe caldura, panouri fotovoltaice, minieoliene, echipamente de furnizare a energiei in cadrul gospodariei proprii, etc.)

- spații verzi (grădină de flori și de legume/fructe)
- împrejmuiri perimetrare și despărțitoare
- panouri publicitare

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

- mici unități comerciale, prestări servicii specializate (atelier croitorie, reparații încălțăminte), servicii personale (salon coafură, frizerie, etc.), servicii profesionale private (cabinete medicale, birouri avocatură, notariale, proiectare, consultanță, asigurări, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.) și mici activități productive nepoluante (ex. spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere tâmplărie, etc), cu condiția ca :
  - să fie amplasate în clădiri separate la o distanță de minim 15 m de ferestrele locuințelor
  - suprafața desfășurată a acestora să nu depășească 100 mp
  - să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme
  - să nu aibă program prelungit după orele 22,00
  - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- se permite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția păstrării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată;
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor alăturate se va realiza doar cu acordul notarial al vecinilor, astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți
- proiecția la sol a panourilor publicitare va fi în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate;
- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele edilitare
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei comunei în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice

#### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- spații comerciale, de alimentație publică și servicii care – prin funcționarea lor – crează disconfort pentru sănătatea populației (suprafață desfășurată peste 100 mp, trafic de mărfuri și persoane, program de funcționare prelungit, produc poluare, etc)
- activități productive și de depozitare poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (ex. : vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,00;
- unități agrozootehnice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ateliere de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- anexe pentru creșterea păsărilor și animalelor domestice pentru producție și comercializare
- depozitare de orice fel (angro, materiale refofosibile)
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată lărgirii și creerii drumurilor conform profilelor propuse
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

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

- până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af pentru fiecare obiectiv în parte
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor sau pe traseele celor propuse până la realizarea acestora
- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după sau concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) conform PUZ

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

- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)

- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutiile impuse;
  - orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
  - amplasarea către drumurile publice a anexelor (magazii, grajduri, cotețe, depozite de deșeuri menajere, etc)
- construcții, amenajări și activități care nu respectă prevederile OMS nr. 119/2014 : gararea/parcarea unor autovehicule de mare tonaj (autovehicule peste 3,5 tone, microbuze, remorci, 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**

- conform normelor sanitare (OMS nr. 119/2014, art. 3, alin.1) :
  - durata minimă de însorire a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate este de 1 <sup>1/2</sup> ore la solstițiul de iarnă
  - distanța între clădiri va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m
- conform Anexa nr. 3 din RGU, pct. 3.10, se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

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

Prin PUZ, aliniamentul la drumul median nou creat este de 4,5 m / ax (profil „B-B”), pentru De 4873, și De 4885 aliniamentul este de 5,5 m / ax (profil „D-D si C-C”) și pentru De 61 respectiv De 4872 aliniamentul este de 5,5 m /ax (profil „4 – 4”)

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

- 3,00 m / aliniamentul la drumul interior nou creat (profil „B-B”)
- 3,00 m / aliniamentul la drumul De 4873 și De 4875 (profil „D-D si C-C”)
- 3,00- 5,00 m / aliniament la drumul De 61, De 4872 (profil „4 – 4”)

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

- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și a mijloacelor de salvare;

#### ► Notă f. importantă în cazul terenului studiat :

- Construcțiile se vor retrage la minim :
  - 2,00 m / una din limitele laterale
  - 3,00 m / cealaltă limită laterală
  - 2,00 m / limita posterioară
- În certificatul de urbanism vor fi înscris obligatoriu retragerile față de limitele fiecărui lot în parte, conform numerotării din planșa Reglementări urbanistice din prezentul PUZ

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

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

- • Accesul la noul cartier se va face atât de la sud dinspre DN1B prin De 4885 printr-un drum median cu sens unic care va face legătura între De4885 si De 61, dar si dinspre nord pe De 4872.
- Pentru detalii privind trama stradală din noul cartier - vezi Capitolul „Zona căi de comunicații rutiere” – „CCr”
- • Accesul în incinta fiecărui lot se va efectua pe alei semicarosabile, racordate la drumul respectiv.

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

- toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese corespunzătoare pentru pietoni
- accesese pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

#### **Art. 15 – Parcaje**

- se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori - numai în incinta fiecărei parcele
- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a exploatării

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

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

- În zonă sunt rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze.  
Proprietarii terenului vor proceda la asigurarea utilităților necesare noului ansamblu de locuințe, după caz, prin :
  - prelungirea rețelelor existente, dacă au capacitatea necesară
  - mărirea, după necesități, a capacităților rețelelor existente
  - construirea de noi rețele.
- Pentru evacuarea apelor uzate menajere :
  - etapa I : fose etanșe vidanjabile pentru maxim 12 loturi [conform art. 30, alin. (1) la RGU]
  - etapa II : racordarea la rețeaua publică de canalizare după realizarea acesteia

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

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public, cu respectarea HGR nr. 490/2011
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

#### **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, energie electrică și 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.

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

#### **Art. 19 - Parcelarea**

Parcelarea terenului pentru realizarea de locuințe s-a făcut – pe cât posibil - cu respectarea art. 30 din RGU.

- Astfel, prin parcelarea propusă au rezultat **14 loturi**, din care :
- 12 loturi pentru construcții de locuințe și funcțiuni complementare acestora
  - 1 lot pentru drumuri
  - 1 lot pentru spațiu verde amenajat cf art. 10 alin. 3 din Legea 24/2007 completată și anume 5% spațiu verde public pentru zonele de extravilan ce vor fi introduse în intravilan

Lot nr.	Suprafața (mp)
1	857,00
2	961,00
3	1004,00
4	1016,00
5	1156,00
6	1353,00
7	511,00
8	509,00
9	510,00
10	515,00
11	516,00
12	531,00
13*	339,00
14**	3126,00

\* rezervat pt.sp verde

\*\* drumuri

Suprafața cumulată a loturilor pentru locuințe (subzona „L1”) : **9439 mp.**

**Notă importantă :**

- se admit alipiri a două parcele alăturate iar edificabilul se va contopi
- se admit dezmembrări pentru modernizare sau creare drumuri
- se admit dezmembrări ale loturilor conform RGU

**Art.20 - Înălțimea construcțiilor**

- **S/D+P+1+M** (Hmax streășină/cornișă = 10 m; Hmax coamă = 12 m) măsoarați de la cota terenului amenajat (max P+2)

- se admit subsoluri sau demisoluri, cu respectarea recomandărilor din Studiul Geotehnic

**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, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen baluștrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 45 %); învelitoare : tablă plană au cutată, țigla ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive și mansarde false
- tâmplărie : lemn / PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar/fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate, etc
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.

**Notă specială :**

Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică”, editat de OAR – iulie 2017)

**Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului**

- **POT : 35 %**

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

- **CUT : 1,1**

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

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă din cadrul fiecărui lot vor fi înierbate și plantate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 15% din suprafața parcelei pentru a fi amenajată ca spațiu verde;



### **Art. 24 - Împrejmuiri**

- transparente / decorative la drum (Hmax = 1,80 m) și opțional opace spre vecinătăți (Hmax = 2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : panouri lemn, fier forjat
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau plăcări mozaicate
- nu se admit excese ornamentale : statuete cu animale și păsări domestice / sălbatice sau personaje fantastice
- porțile se vor deschide spre incintă
- distanța de amplasare a împrejmuirilor :
  - o 4, 50 m / ax drum median propus, (profil „B-B”)
  - o 5, 50 m / ax drum De 4873, De 4872 și De 4885

## **„SP1” – ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE :**

Se referă la suprafața totală de spații verzi (**339 mp**)-loc de joaca pt copii/spatiu socializare seniori

### **CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

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

- scuaruri publice

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

- subzona spații verzi amenajate pentru odihnă și agrement, cu acces nelimitat

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

- echipare tehnico-edilitară
- circulații pietonale
- împrejmuiri

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 4 - Utilizări permise**

- spații plantate decorative (gazon, pateuri florale, arbori și arbuști)
- mobilier de grădină specific programelor de parc (bănci, mese pentru jocuri de șah, table, cărți, etc., jardiniere, fântâni, cascade, statuete, corpuri de iluminat, coșuri de gunoi)
- construcții și amenajări pentru :
  - practicarea sportului în aer liber (aparate fitness, panouri coș baschet, etc)
  - locuri de joacă pt. copii (groapa cu nisip, spaliere, tobogane, balansoare, leagăne, corpuri geometrice, căsuța indiană, etc.)
  - odihnă și recreere (pergole, umbrare, pavilioane)
- construcții ușoare cu caracter provizoriu (chioșcuri) pentru alimentație publică – dulciuri, răcoritoare, etc, cu respectarea regulamentului privind amplasarea și functionarea spațiilor comerciale cu caracter provizoriu
- circulații pietonale (ocasional carosabile pentru întreținere și acces la activitățile permise)
- rețele și dotări tehnico-edilitare (platformă deșeuri parc, cișmele apă, sisteme de irigații, drenuri colectare ape pluviale, instalații de iluminat, supraveghere video, grupuri sanitare ecologice)
- împrejmuiri perimetrare și despărțitoare

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

- amenajarea spațiului verde (scur) se va face în baza unei documentații întocmite de specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului și horticulturii și a autorizației de construire
- înscrierea scuarului în Registrul local al spațiilor verzi
- se admite tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu) și numai cu permisul autorității locale abilitate

### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare
- circulații carosabile interioare și parcări
- depozitare de materiale, deșeuri menajere sau inerte
- tăieri neautorizate sau vătămări ale vegetației
- schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi publice și specializate, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică
- amplasarea mijloacelor de publicitate

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

- până la întocmirea unui proiect de specialitate pentru amenajarea zonei

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

- orice altă construcție sau amenajare cu excepția celor menționate la Art. 4
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul, cu excepția celor destinate întreținerii
- orice fel de construcții și anexe care nu respecta normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuit
- activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației

## CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI SPAȚIILOR VERZI

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

#### **Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale**

- se vor amenaja plantații cu frunziș bogat cu rol de protecție față de factorii atmosferici (însorire excesivă, temperaturi extreme, curenți reci, viscol, ninsoare, praf)
- plantațiile de arbori și arbuști vor fi cât mai uniforme ca densitate și înălțime, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă

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

Prin PUZ, distanța aliniamentelor față de axul drumurilor s-a stabilit conform art similar capitol CCr

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

- 3,00 m față de aliniamentele
  - o (profil „C-C” și „D-D”)

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

- cu respectarea Codului civil

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

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

- nu sunt permise, cu excepția autoutilitarelor / utilajelor de întreținere a spațiilor plantate

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

- alei din pavele înierbate sau lespezi de piatră

#### **Art. 15 – Parcaje**

Interzise

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

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

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

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

Conform Reglementărilor înscrise la Capitolul Zona rezidențială – „L1”

### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**Art. 19 – Parcelarea**

- nu se admit reparcelări pentru alte funcțiuni
- se admit dezmembrări pentru trecerea în domeniul public a terenului aferent și înscrierea în Registrul spațiilor verzi

**Art. 20 – Înălțimea construcțiilor**

- parter
- Hmax coamă : 5,00 m; nespecificat pentru echipamentele de joacă și distracție

**Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor**

- construcțiile permise (chioșcuri, pergole, etc) vor avea volumetrii simple, cu aspect adecvat funcțiunii și se vor realiza din materiale durabile cu finisaje de calitate
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu, a materialelor nepotrivite, imitații stilistice după arhitecturi străine locului, excese ornamentale
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- materiale și tehnologiile folosite vor fi ecologice

**Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului**

- POT = 10%

**Art. 22<sup>1</sup> – Coeficientul de ocupare al terenului**

- CUT = 0,1

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

**Art. 23 – Spații verzi**

- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetație perenă și utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice
- se vor amenaja conform studiilor peisagistice avizate potrivit legii
- cu respectarea Codului civil (art. 613 – Distanța minimă pentru arbori) – citat :  
„arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 m, a plantațiilor și a gardurilor vii”

**Art. 24 – Împrejuriri**

- la aliniament transparente, decorative / gard viu; Hmax = 1,50 m; admis : lemn, plasă bordurată, fier forjat
- împrejuririle laterale și posterioare, pot fi opace (Hmax = 2,00 m)
- nu sunt permise excesele ornamentale și vopsirea împrejuririlor în culori țipătoare (stridente)
- se admit instalații de supraveghere video și sisteme de protecție contra intruziunilor
- sunt permise panouri de reclamă comercială, în condițiile legii

**„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – „CCr” (intravilan)**

Se referă la suprafața De 61 și drumului propus (lot 14 = 3126 mp)

**„TC” – TERENURI OCUPATE CU CĂI DE COMUNICAȚIE (extravilan)**

Se referă la suprafața De 4885, De 4872, De 4873

**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**

- echipare edilitară
- spații verzi

**CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**Art. 4 - Utilizări permise**

- căi de comunicație rutieră
- parcuri publice
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament, spații verzi
- mobilier urban

**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)
- să respecte avizului organelor de specialitate ale administrației publice și normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

**Art. 6 - Utilizări interzise**

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impiedică desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
    - modernizarea intersecțiilor
    - realizarea spațiilor de parcare
    - realizarea penelor de racordare
    - realizarea traversărilor pietonale
  - pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
    - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
    - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
    - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
  - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
    - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente

- panouri independente de reclamă publicitară
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
- obturarea cu mobilier urban a acceselor și pasajelor carosabile
- staționarea autovehiculelor în timpul construirii sau al exploatării
- amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și amenajarea celor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin prezentul 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 și retrageri minime obligatorii**

##### **Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale**

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

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

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

- nu e cazul

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

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

##### **Art. 13 - Accese pietonale**

Accesul la loturile propuse se va face printr-un drum median amenajat (lot 14) conform profil propus „B-B” (9 m între aliniamente):

- 3,50 m parte carosabilă
- 2x1,00 m trotuar/trotuar rigolă pe partea stângă
- 2x1,75 m spațiu verde/taluz/zid sprijin
- Drumurile de acces vor fi modernizate și vor primi profilul C-C,D-D (11,00 m între aliniamente în funcție de declivitatea terenului) :
  - 5,50 m parte carosabilă
  - 2x1,00 m trotuar/rigolă
  - 2x1,75 m spațiu verde/taluz/zid sprijin
- De 61 (precum și De 4872) vor fi modernizate la profilul din PUG profil 4-4 (11,00 m între aliniamente)
  - 5,50 m parte carosabilă
  - 2x0,75 m acostament
  - 2x1,00 m sant
  - 2x1,00 m trotuar
- Drumul median profil B-B va avea 3.5 m carosabil și se va racorda la drumurile existente la capete cu raze de 6,00 m.
- Terenul aferent creerii sau modernizării drumurilor (3126 mp) va fi trecut în domeniul public al comunei.

**Notă** : Prin grija inițiatorului, se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectului de drumuri.

**Art. 15 – Parcaje**

- Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta fiecărei parcele
- Locurile de parcare publice se vor asigura pe legatura dintre De61 si De 4885 profilul A1-A1 (6buc)
- este interzisă parcare/staționarea pe drum (public/privat) a autovehiculelor de orice fel, atât în timpul execuției lucrărilor de construcții cât și al exploatării

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

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

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

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

- se aplică prevederile înscrise la subzona „L1” din prezentul Regulament

**3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**Art. 19 – Parcelarea**

**Art. 20 – Înălțimea construcțiilor**

**Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor**

**Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului**

**Art. 22<sup>1</sup> – Coeficientul de ocupare al terenului**

- nu e cazul

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

**Art. 23 – Spatii verzi**

**Art. 24 – Împrejuriri**

- se vor amplasa – după caz – conform prevederilor de la articolele similare anterioare

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**UTR nr. D23.1**

**Întocmit  
arh. Andreea Aluchi**

