

AVIZ UNIC NR. 2632 DIN 11.06.2021

privind lucrarea:

**PUZ – EXTINDERE EXTRAVILAN (S = 3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE
TEREN (S=1128 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN
ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (S_{st} = 5376 mp)
- comuna Șotriile, sat Șotriile, pct. „Livezi”, NC20114, tarla 11, parcela Lv 69**

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PUZ – EXTINDERE EXTRAVILAN (S=3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=1128 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (S_{st} = 5376 mp)

Localizarea proiectului : comuna Șotriile, sat Șotriile, pct. „Livezi”, NC 20114, tarla11, parcela Lv 69;

Faza de proiectare : PUZ

Proiect nr./
Data elaborării: 1/ 11.01.2021

Proiectant : SC ARHIZANE PLAN – SRL - arh. Andreea Aluchi

Beneficiar : COMUNA ȘOTRIILE

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de extindere a intravilanului comunei Șotriile cu suprafața de 3451 mp și de schimbare destinație teren din zonă locuințe și funcțiuni complementare în zonă mixtă locuințe și instituții și servicii pentru amplasare pensiune turistică cu anexele și dotările aferente și amenajare drum de acces la noul obiectiv în comuna Șotriile, sat Șotriile, pct. „Livezi”, NC20114, tarla11, parcela Lv 69;

Terenul studiat, în suprafață totală de 5376 mp, se compune din:

- S= 4579 mp (aferentă nr.cadastral 20114) – proprietatea d-nei Nicolae Laura Mihaela conform Contractului de Vânzare autentificat sub nr.4984/15.07.2020 de SPN „Aman”, notar public Popovici Maria din municipiul București și a extrasului de carte funciară de informare nr.21756/26.05.2021 emis de BCPI Câmpina;

- S= 797mp (afărentă drumului local) – aparține domeniului public al comunei Șotriile conform HGR1359/2001 cu modificările și completările ulterioare;

Conform P.U.G și R.L.U ale comunei Șotriile - documentații aprobate, terenul studiat este *situat parțial în intravilan* (S= 1128 mp afărentă NC 20114) în UTR 5 cu următoarea zonare funcțională:

- Zonă locuințe (L)- subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1 (Lm) pentru care s-au instituit restricții de construire până la întocmire PUZ/PUD;
- Zonă căi de comunicație și construcții afărente (Cc) - subzona căi de comunicații rutiere (CCr);

și parțial în extravilan (S=3451 mp afărentă NC 20114);

Prin PUZ se propun următoarele:

- Extinderea intravilanului cu suprafața de 3451mp;
- Ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului (S=1128mp) din Zonă locuințe (L) - subzona predominant rezidențială cu regim de înălțime P, P+1 (Lm) în zonă mixtă locuințe/instituții și servicii –L/ IS;
- Constituirea unui nou U.T.R. și anume UTR 5B, cu următoarea zonare funcțională:
 - Zonă mixtă locuințe/instituții și servicii (L/IS), cu indicatorii urbanistici maximali: POT = 35%, CUT = 1,2 regim de înălțime S/D+P+1+M, Hmax coamă = 12m, Hmax cornișă = 9m (măsurată de la cota terenului amenajat).
 - zona căi de comunicație (CCr);

Aliniamentele față de axul drumului local, regimul de aliniere față de aliniamente și retragerile față de celelalte limite ale loturilor vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU afărent PUZ.

Spațiile verzi vor ocupa un procent minim 25% din zona mixtă locuințe/instituții și servicii (L/IS).

Accesul la teren se va asigura din drumul local, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Utilitățile vor fi asigurate astfel: alimentarea cu energie electrică și apă prin extinderea rețelei de energie electrică și a rețelei de alimentare cu apă existente pe drumul local iar canalizarea în sistem propriu în etapa I și prin racordare la rețeaua de canalizare ale localității după realizarea acesteia.

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 11.06.2021 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.131/31.08.2016, 47/29.04.2020, 67/13.04.2021 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 10
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 0

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ – EXTINDERE EXTRAVILAN (S = 3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (S=1128 mp) DIN ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ÎN ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE ȘI INSTITUȚII ȘI SERVICII (Sst = 5376 mp)
- comuna Șotriile, sat Șotriile, pct. „Livezi”, NC20114, tarla 11, parcela Lv 69

Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2), lit. g din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Față de acestea, după informarea și consultarea populației conform Ord. MDRT nr.2701/2010, cu modificările și completările ulterioare, se recomandă aprobarea de către Consiliul Local a comunei Șotriile a documentației vizată spre neschimbare de către Consiliul Județean Prahova.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria comunei Șotriile are obligația să transmită HCL însoțită de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

În termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

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

Scutit de taxă pentru emiterea Avizului Unic CTATU Prahova pentru PUZ, conform HCJ Prahova nr. 188/23.12.2020.

PREȘEDINTE
Iulian Dumitrescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Magdalena Muscalu

SC ARHIZANE PLAN SRL
str. Rudului nr. 76, Ploiesti

PUZ : EXTINDERE INTRAVILAN (3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1128 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud = 5376 mp)

- Amplasament : comuna (sat) ȘOTRILE, pct. „Livezi”; T 11, Lv 69 (NC 20114); drum local
- Inițiator : **COMUNA ȘOTRILE**

BORDEROU PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII – ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. DISFUNCȚIONALITĂȚI
- 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.10. CONCLUZIILE ANALIZEI MULTICRITERIAL INTEGRATE

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

BORDEROU DE PIESE DESENATE

PLANȘA NR. 0	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU - SC. 1:5000
PLANȘA NR. 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SC. 1:500
PLANȘA NR. 3	REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ - SC. 1:500
PLANȘA NR. 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR - SC. 1:500
PLANȘA NR. 5	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICĂ

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.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **EXTINDERE INTRAVILAN (3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1128 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES** (Sstud = 5376 mp)
- Amplasament : comuna (sat) **ȘOTRILE**, pct. „Livezi”; T 11, Lv 69 (NC 20114); drum
- Faza proiectare : **PLAN URBANISTIC ZIONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA ȘOTRILE**, reprezentată prin primar Ion - Ovidiu Toporaș
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr. / data : **1 / ian. 2021**

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de extindere intravilan (3451 mp) și schimbare destinație teren (1128 mp) din „zona locuințe și funcțiuni complementare” în „zonă mixtă locuințe / instituții și servicii” pentru amplasare pensiune turistică cu anexele și dotările aferente și amenajarea drumului de acces la acest nou obiectiv.

• Terenul studiat (5376 mp) este situat în T11 - intravilan și extravilan și se compune din :

Categoria de folosință	Intravilan	Extravilan	Total
- livadă (Lv 69; NC 20114) ¹	1128	3451	4579
- drum ²	797	-	797
Total studiat (mp)	1925 *	3451	5376

¹ propr. Nicolae Laura – Mihaela conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 4984 / 15.07.2020 autentificat de SPN „AMAN” din mun. București și ECFI nr. 35552/27.10.2020 eliberat de BCPI Câmpina

² domeniu public al comunei conform HGR nr. 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

* în Trup/UTR nr. 5

Notă : Prin adresa nr. 15519/04.11.2020, Direcția pentru Agricultură Județeană Prahova, își exprimă acordul de principiu pentru întocmirea documentației necesare obținerii avizului prealabil de introducere în intravilan a terenului cu folosința „livadă” menționat în tabelul de mai sus.

Conform Studiului pedologic, livada este încadrată în clasa IV (calitate slabă).

1.3. Surse documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. ȘOTRILE, aprobat prin HCL 19/24.07.2000, prel. cu HCL nr. 5 /10.02.2012
- Certificatul de urbanism nr. 20 / 28.12.2020 eliberat de Primăria comunei Șotriile cu avizul CJPh nr. 234/22.12.2020
- Studiul geotehnic (SC ZAMOLXIS IMPEX SRL), verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Prahova)
- Aviz ANIF Prahova
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură rutieră și edilitară (drumuri, rețele)
- Plan de situație mobilare incintă (SC ATELIER TOTORO SRL, arh. Ștefan Iliescu)
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică (editat de OAR – iulie 2027)

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ

2.1. Evoluția zonei

Comuna Șotriile este situată la 50 km față de municipiul Ploiești (respectiv la cca 110 km față de capitala țării), în partea de nord-vest a județului Prahova.

Comuna Șotriile cuprinde un fond forestier mare și zone destinate pășunatului, toate acestea completate de un aspect general deosebit din punct de vedere al peisajului natural.

Zona se pretează amatorilor de drumeții, oferind trasee optime pentru bicicliști sau parcurgere rapidă cu autoturismul.

Datorită amplasamentului și factorilor climatici, comuna Șotriile a înregistrat un ritm susținut al construcțiilor de locuințe și case de vacanță, amplasate în special pe în zonele situate de-a lungul malului drept al râului Doftana, aval de Lacul Paltinu (în satele Seciuri, Lunca Mare, Plaiu Câmpinei).

În localitățile situate în zona de versant (Șotriile, Plaiu Cornului), construcția de case de vacanță e mai puțin reprezentată deși și aceste sate beneficiază de facilități de acces și echipare edilitară, dar mai ales de un cadru natural deosebit de valoros (vedere panoramică, clima favorabilă).

2.2. Încadrarea în localitate

- Amplasamentul este situat într-o excrescență nordică a satului Șotriile (pct. „Livezi”).

- Vecinătățile terenului pentru care se solicită intervenția urbanistică sunt :

- la NV : propr. m.d. Diaconu Gheorghe; T 11, F 70 - intravilan/extravilan; L = 57,94 m
- la NE : propr. Diaconu Ion (T 11, L 67; NC 20856) și drum - extravilan; Ltotal = 74,58 m
- la SE : propr. Gabureanu Vasile Marius (T 11, parcela 67; NC 21189) - extravilan; L = 63,88 m
- la SV : drum local – intravilan; L = 76,43 m

- Amplasamentul beneficiază – în orice perioadă a anului - de un cadru natural deosebit de valoros și o largă perspectivă spre est asupra pajiștilor și dealurilor împădurite din zonă.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul comunei este situat în sectorul complex al Subcarpaților de curbură (cuprinși între râurile Prahova și Dofțana), cu înălțimi mari (max 850 m), pante abrupte, fragmentate puternic de viroage pe care se produc frecvent eroziuni și de alunecări de teren.

Clima : de tip temperat continental moderat. Adâncimea maximă de îngheț : - 0,90 cm.

În forajele executate (11.08.2020) în zona viitoarelor construcții, succesiunea litostratigrafică se prezintă astfel :

Foraj 1	Foraj 2
- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal	- 0,00 – 0,30 m : sol vegetal argilos
- 0,30 – 6,00 m : praf argilos galben - cafeniu, cu intercalații cenușii și rugoase	- 0,30 – 6,00 m : argilă prăfoasă galben - cafenie, cu intercalații cenușii și rugoase
Nivel freatic continuu la adâncimea de 4,50 m	Nu a fost întâlnit nivel freatic continuu

Apa subterană s-a întâlnit în foraj ca infiltrații, începând cu adâncimea de – 1,50 m.

În teren se pot manifesta infiltrații ale pluvietății, ce circulă lent prin stratele superficiale în perioadele cu precipitații abundente sau în urma topirii zăpezii.

Aria studiată **nu** se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor de teren (conform Legii nr. 575/2001)

Date seismice, conform Normativ P100-1/2013 :

- $a_g = 0,35\text{ g}$
- $T_c = 1,0\text{ sec}$

Categoria geotehnică : **2 (risc moderat)**

Concluzii și recomandări :

- terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de eroziune, ravenare sau alte fenomene geologice, precum și lucrări subterane care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat (construcțiile din vecinătate s-au comportat bine în timp)
- adâncimea recomandată de fundare este la – 0,90 m (sub adâncimea de îngheț) pe stratul de praf argilos sau argilă prăfoasă
- fundarea construcției se va face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară susmenționată, evitându-se amplasarea acesteia pe stratele superficiale sau umplutură
- săpăturile vor fi executate în ritm alert, în perioadele lipsite de precipitații
- spre interiorul săpăturilor se va realiza hidroizolarea fundațiilor construcției
- conductele de alimentare cu apă și evacuarea a apelor menajere vor fi bine îmbinate, vor fi montate aparent și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor
- evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri se va face prin burlane la rigole impermeabile

2.4. Circulația

Accesul la terenul studiat se realizează dinspre DJ 207 (fost DC 2), din care – în dreptul bisericii – se desprinde DC 142 (spre satul Seciuri) și apoi un drum local (1 fir) spre nord, care duce la amplasament.

Toate drumurile din zonă sunt asfaltate/betonate/pietruite.

În dreptul terenului studiat, drumul local prezintă profilul existent „3 – 3” (3,00 – 3,40 m între aliniamente = parte carosabilă).

Pe latura de sud-est, terenul se învecinează cu un drum local neadastrat, practic o cărare folosită de către localnici pentru a accede la proprietățile situate în extravilan (păduri, pășuni, livezi).

Diferența de nivel între cele două drumuri este de cca 15 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul cuprins în suprafața de studiu (5376 mp) are categoria de folosință : livadă și drum. Parcela este liberă de construcții.

La data documentării (august 2020), pe terenul studiat mai sunt doar câțiva pomi fructiferi (pruni) dintr-o fostă livadă ieșită de pe rod (clasa IV de fertilitate – calitate slabă, vezi Studiul pedologic), precum și arbori decorativi sporadici (mesteceni).

Conform avizului ANIF Prahova, terenul nu este situat în zonă cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

2.6. Echipare tehnico – edilitară

În satul Șotriile sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.

Pe drumul spre amplasament există rețea de alimentare cu apă.

Ultimul consumator de energie electrică se află pe drumul local la cca 180 m sud (locuință).

În extravilan – la cca 34 m est de terenul studiat – se află o rețea electrică de joasă tensiune monofazată clasică, montată pe stâlpi de lemn amplasați pe proprietățile private din zonă.

2.7. Probleme de mediu

- În partea dinspre drum, terenul prezintă o zonă plată pe care urmează a se amplasa construcția principală. Studiul geotehnic nu consemnează posibilități de producere a unor riscuri naturale și antropice care să pună în pericol stabilitatea obiectivelor proiectate.

- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

2.8. Disfuncționalități

- necesitatea unor lucrări de amenajare corespunzătoare a terenului (consolidări, terasamente, drenuri) în vederea utilizării eficiente a posibilităților oferite de relieful amplasamentului
- necesitatea extinderii rețelei electrice de la ultimul consumator (cca 180 m)

2.9. Opțiuni ale populației

Proprietarii terenului intenționează să desfășoare activități în domeniul turismului, în condiții civilizate și de perfectă legalitate, cu obținerea tuturor acordurilor și avizelor necesare acestei funcțiuni.

Realizarea obiectivului va conduce la valorificarea potențialului natural, sporirea capacității de cazare și dezvoltarea economică a comunei, fapt pentru care Primăria Șotriile susține acest demers prin inițierea prezentei documentații urbanistice, conform Protocolului de colaborare nr. 5470/11.08.2020.

Edificarea pensiunii, consolidarea terenului și amenajarea peisagistică aferentă va contribui la :

- identificarea și neutralizarea cauzelor de ordin natural sau antropic care ar putea conduce la apariția și dezvoltarea unor procese de instabilitate a terenului
- protecția mediului înconjurător prin restabilirea și menținerea echilibrului versantului
- evacuarea naturală și rapidă a apelor de suprafață prin amenajarea corespunzătoare a incintei
- înfrumusețarea peisajului și exploatarea posibilităților sale pentru turism și agrement
- dezvoltarea economică a comunei, prin relansarea turismului rural, alături de cel itinerant cu valențe culturale

2.10. Concluziile analizei multicriterial integrate

- Amplasamentul studiat este situat în zona colinară a comunei Șotriile, la o altitudine de cca + 770, beneficiind de o vedere panoramică spre est asupra pășunilor și dealurilor împădurite
În prezent, pe terenul studiat mai sunt doar câțiva pomi fructiferi (pruni) dintr-o fostă livadă ieșită de pe rod și arbori decorativi (mesteceni).
- Terenul are acces dinspre DJ 207, prin DC 142 și un drum local – toate asfaltate.
- În satul Șotriile sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie. În zona amplasamentului (pct. „Livezi”) există rețea de alimentare cu apă pe drumul local.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau Registrul Arheologic Național) care să necesite măsuri speciale de protecție.
- Conform PUG aprobat, terenul studiat (5376 mp) este situat parțial (1925 mp) în intravilan în UTR nr. 5, din care 1128 mp în „zona locuințe” – „L” și 797 mp în „zona căi de comunicații rutiere” – „Ccr”
- Pentru zona „L” s-au stabilit ca reglementări :
 - indicatorii urbanistici maximali :
 - POT = 30 – 50 %
 - CUT = 0,3 – 0,9
 - Rh = P, P+1
 - restricții temporare de construire până la întocmire PID/PUZ
- Studiile de specialitate care s-au elaborat pentru acest obiectiv au relevat următoarele aspecte :
 - ridicarea topografică a indicat un teren parțial în pantă pe direcția NE – SE
 - din punct de vedere geologic, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, putând fi construit în deplină siguranță cu respectarea recomandărilor
 - prin studiul de fundamentare a circulației s-au propus modalități de amenajare a drumurilor în vederea asigurării unei circulații fluente în zona studiată și rezolvarea acceselor în incintă
- Pe acest teren se intenționează realizarea unei pensiuni turistice/agroturistice și a anexelor aferente unei astfel de funcțiuni
- Disfuncționalitățile constau în necesitatea amenajării corespunzătoare a terenului în vederea utilizării eficiente a posibilităților oferite de relieful amplasamentului
- Primăria comunei Șotriile sprijină demersurile tuturor investitorilor interesați să contribuie prin acțiunile lor la dezvoltarea economică a localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică la scara 1 : 500 cu cote de nivel (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL), a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren în pantă cu 2 zone de platou
- Studiul geotehnic (SC ZAMOLXIS IMPEX SRL) concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare”, putând fi construit în condiții de siguranță (la execuție și în exploatare) cu respectarea recomandărilor
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează fosta livadă în categoria de fertilitate IV (slabă).

3.2. Prevederi din documentațiile de urbanism aprobate

► Conform PUG aprobat, terenul studiat (5376 mp) este situat parțial în :

- **intravilan** (1925 mp), în **Trup nr. 5 / UTR nr. 5**, din care :
 - 1128 mp în „**zona locuințe**” – „**L**”, subzona „**predominant rezidențială cu regim de înălțime P - P+1**” – „**Lm**” (5e), cu :
 - interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ/PUD și
 - indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 30 – 50 %
 - CUT = 0,3 – 0,9
 - Rh = P, P+1
 - 797 mp în „**zona căi de comunicații rutiere**” – „**CCr**”
- **extravilan** (3451 mp) : conform categoriei de folosință (livadă)

BILANT TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe zone funcționale, conform PUG aprobat :

Zona funcțională (destinația urbanistică) / Folosința	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL STUDIAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
- zona locuințe – „L”	1128	20,98	-	-	1128	20,98
- zona căi de comunicații rutiere – „Ccr”	797	14,83	-	-	797	14,83
- teren agricol (livadă)	-	-	3451	64,19	3451	64,19
TOTAL STUDIAT	1925	35,81	3451	64,19	5376	100,00

► Profile drumuri :

- pentru DJ 207 : profil „1 – 1” (18,00 m între aliniamente)
- pentru Dc 142 : „2 – 2” (12,00 m între aliniamente)
- pentru drum local : „3 – 3” (8,00 m între aliniamente) :
 - 3,50 m : parte carosabilă
 - 2 x 0,75 m : acostament
 - 0,75 m (șanț) + 0,50 m (trotuar), pe o parte
 - 1,00 m (șanț) + 0,75 m (trotuar), pe partea opusă
- Retrageri : 6,00 m (variabil) / aliniament

Nota proiectantului PUZ :

Prin Studiul de circulație se vor stabili profile adecvate pentru modernizarea drumurilor din zonă, funcție de situația reală din teren (relief, curbe, declivități) și corespunzătoare funcțiunii propuse.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Amplasamentul este situat la cota cca + 770 m, beneficiind de un cadru natural deosebit de valoros, climă favorabilă și de o superbă perspectivă asupra pajiștilor și dealurilor împădurite din zonă.
- Construcțiile proiectate se vor integra ca volumetrie și aspect arhitectural funcțiunii propuse și zonei de amplasare, favorizate fiind de priveliștea panoramică și panta terenului.

3.4. Modernizarea circulației

• Accesul la amplasament se va realiza și în continuare dinspre DJ 207 (fost DC 2), prin DC 142 și drumul local (prin care se ajunge în satul Seciuri).

Prin PUZ s-a propus amenajarea drumului local de acces conform unui profil adecvat situației reale din teren (ținând cont de relief, curbe, declivități) și corespunzătoare funcțiunii propuse.

Astfel, acesta va fi amenajat prin aplicarea **profilului propus „3' – 3'”** (8,00 m între aliniamente) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 1,00 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
- 1,00 m : șanț, pe partea stângă
- 2 x 0,25 m : spațiu verde

Notă : Modernizarea drumului se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren din partea riveranilor (fâșii de câte 2,50 – 2,30 m pe ambele părți)

Din proprietatea beneficiarului se va ceda o suprafață de teren de **67 mp**.

• Spațiile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta studiată.

Numărul exact al locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare potrivit Anexei nr. 5 la RGU, pct. 3.10 – construcții de turism, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort (1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare).

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări și indicatori urbanistici

3.5.1. Construcții și amenajări propuse

Pe acest teren, se intenționează edificarea unei **pensiuni turistice / agroturistice** (ex. profil „pomicultură”).

Conform plan de situație (SC ATELIER TOTORO SRL), construcția principală (pensiune+terasă acoperită) se va amplasa pe platoul de la cota +766 – +765, se va desfășura pe mai multe nivele [D/S+P+1(+M)] și va cuprinde spații de cazare și servire a mesei, anexe, facilități pentru clienți și personal.

- În incintă se vor mai amplasa / amenaja :
 - anexe funcționale (garaj, magazie lemne, unelte și accesorii de grădină, punct PSI, etc.)
 - locuință de serviciu (inclusă în clădirea pensiunii sau corp separat)
 - construcții și amenajări ambientale în aer liber pentru odihnă și relaxare (piscină, foișoare, terase acoperite/neacoperite, grătar de grădină, etc.)
 - teren minifotbal
 - locuri de joacă pentru copii
 - adăposturi pentru animale domestice și păsări de curte, animale de companie
 - sere și solarii legume și fructe pentru consum propriu
 - alei carosabile și pietonale, parcare
 - spații verzi și amenajări peisagistice, dotări de agrement, mobilier de grădină
 - utilități (bazin betonat vidanjabil, rețele edilitare, platforma gospodărească)
 - lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
 - împrejurimi perimetrare și despărțitoare
 - panouri publicitare

Investiția se va derula cu fonduri europene.

- Prin avizul CJPh pentru eliberarea Certificatului de urbanism s-a solicitat a fi stabilite :
 - zonarea funcțională
 - indicatorii urbanistici maximali admiși (POT, CUT, regim de înălțime)
 - soluția de circulație, profile drumuri acces
 - aliniamente, regim aliniere, edificabil
 - volumetrie, aspect arhitectural
 - asigurarea utilităților și a spațiilor verzi

3.5.2. Propuneri urbanistice

- ridicare restricție temporară de construire, extindere intravilan (3451 mp) și schimbare destinație teren (1128 mp) din zonă „locuințe și funcțiuni complementare” – „Lm” în „**zonă mixtă : locuințe / instituții și servicii**” – „L / IS”, pentru care se propun ca indicatori urbanistici maximali :
 - POT = 35 %
 - CUT = 1,2
 - Rh = S/D+P+1+M (Hmax coamă=12 m; Hmax cornișă=9 m, măsurati de la cota terenului amenajat)
- accesul se va realiza dinspre DJ 207, prin DC 142 și drumul local;
 - locurile de parcare se vor asigura strict în incintă (pt. detalii, vezi Pct. 3.4. – Modernizarea circulației)
- retragerea construcțiilor în cadrul parcelei studiate :
 - față de drumuri :
 - 7,00 m / ax, respectiv 3,00 m / noul aliniament la drumul local (profil propus „3' – 3'")
 - față de celelalte laturi ale incintei :
 - 2,00 m / limita laterală nord și parțial, față de limita posterioară
 - 3,00 m / limita laterală sud și parțial, față de limita posterioară (în dreptul drumului local necadastrat)
- terenul studiat va aparține unui nou UTR, și anume **UTR nr. 5B**
- utilități :
 - alimentare cu energie electrică : extindere rețea de la ultimul consumator (cca 180 m)
 - alimentare cu apă : racordare la rețeaua stradală existentă
 - evacuare ape uzate menajere :
 - bazin betonat vidanjabil – etapa I
 - racordare la conducta de canalizare – etapa II
 - asigurarea agentului termic : panouri fotovoltaice, CT combustibil solid (lemne, pelete, etc.)
- spații verzi: minim 25 % (conform RGU, Anexa 6, pct. 6.7. – construcții de turism) din total incintă „L/IS”
- 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 2027)
- se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru terenurile învecinate situate în UTR nr. 5 (destinație funcțională, indicatori urbanistici, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Zona funcțională (destinația urbanistică)	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL STUDIAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
- zona mixtă locuințe / instituții și servicii – „L/IS”	4512 *	83,93	-	-	4512	83,93
- zona căi de comunicații rutiere – „Ccr”	864	16,07	-	-	864	16,07
TOTAL STUDIAT	5376	100,00	-	-	5376	100,00

* prin cedare teren 67 mp din proprietatea beneficiarului pentru lărgire/amenajare drum acces

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT – pe zone funcționale :

Destin. urban. / Folosința	E X I S T E N T						P R O P U Ș					
	intravilan		extravilan		total studiat		intravilan		extravilan		total studiat	
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%
- L/IS	-	-	-	-	-	-	4512 *	83,93	-	-	4512	83,93
- L	1128	20,98	-	-	1128	20,98	-	-	-	-	-	-
- Ccr	797	14,83	-	-	797	14,83	864	16,07	-	-	864	16,07
- agricol	-	-	3451	64,19	3451	64,19	-	-	-	-	-	-
Total	1925	35,81	3451	64,19	5376	100,00	5376	100,00	-	-	5376	100,00

* prin cedare teren 67 mp din proprietatea beneficiarului pentru lărgire/amenajare drum acces

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ „L/IS” - posibilități de ocupare :

TOTAL ZONA MIXTĂ „L/IS”	mp	%
- construcții (maxim)	1579,20	35
- circulații	1804,80	40
- spații verzi	1128,00	25

* prin cedare teren 67 mp din proprietatea beneficiarului pentru lărgire/amenajare drum acces

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentare cu energie electrică : extindere de la ultimul consumator (cca 180 m)
- alimentare cu apă : racordare la rețeaua stradală existentă
- evacuare ape uzate menajere :
 - bazin betonat vidanjabil – etapa I
 - racordare la rețeaua de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II
- asigurarea agentului termic : panouri fotovoltaice, CT combustibil solid (lemne, peșteți, etc.)
- evacuarea deșeurilor menajere : depozitate selectiv în europubele inscripționate (hârtie, sticlă, plastic, resturi alimentare) și evacuate de firmă de salubritate, pe bază de contract

3.7. Protecția mediului

Obiectivele proiectate – prin amplasare în teren și rezolvarea funcțională a acceselor și utilităților – sunt de natură să preîntâmpine orice fel de riscuri pentru sănătatea populației și poluarea mediului (apă, aer, sol, subsol, așezări umane).

3.8. Obiective de utilitate publică

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor” au fost evidențiate :

- terenuri proprietate publică de interes local (drumuri)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice / juridice
- terenuri propuse a fi trecute din proprietatea beneficiarului în domeniul public pentru lărgire / amenajare drum local de acces (67 mp)

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Înființarea unei noi structuri de primire turistică va conduce la creșterea puterii economice și atractivității comunei Șotriile
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții

4.2. Măsuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei ȘOTRILE
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor solicitate (construcții, drumuri, rețele, spații verzi, etc.)

Note foarte importante :

- Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de investitor.
- După aprobarea PUZ, pentru realizarea investiției propuse, proprietarul de drept al terenului va solicita Primăriei Șotriile – în nume propriu – eliberarea unui alt certificat de urbanism, document în care vor fi menționate avizele specifice realizării obiectivelor respective.

Intocmit,
arh. Andreea Alucchi



PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

EXTINDERE INTRAVILAN (3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1128 mp)
DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE /
INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI
AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 5376 mp)
comuna (sat) ȘOTRILE, pct. „Livezi”; T 11, Lv 69 (NC 20114); drum

Proiect nr. 1 / ian. 2021

• Inițiator : **COMUNA ȘOTRILE**

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 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 (3451 mp) ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1128 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ÎN „ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASARE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sst = 5376 mp)

- comuna (sat) **ȘOTRILE**, pct. „Livezi”; T 11, Lv 69 (NC 20114); drum

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.
Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreaga suprafață ce face obiectul PUZ (5376 mp) cuprinsă în **UTR nr. 5B**

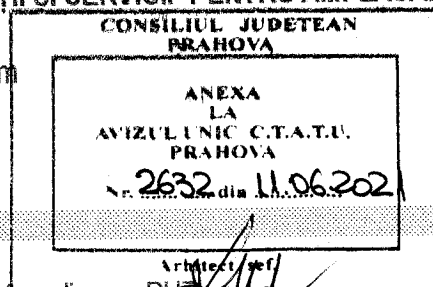
Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (5376 mp).

- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

- 1.3. Modificarea RLU aferent PUZ, se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

- **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.
- **Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică** (editat de OAR – iulie 2027)



2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior / concomitent cu elaborarea PUZ :

- Suport topografic pentru faza PUZ, sc. 1 : 500 (SC AERIAL CAD SOLUTIONS SRL), vizat de OCPI Ph.
- PUG + RLU com. ȘOTRILE, aprobat prin HCL 19/24.07.2000, prel. cu HCL nr. 5 /10.02.2012
- Certificatul de urbanism nr. 20/28.12.2020 eliberat de Primăria comunei Șotriile cu aviz CJPh nr. 234/22.12.2020
- Studiul geotehnic (SC ZAMOLXIS IMPEX SRL), verificat Af
- Studiul pedologic (OSPA Prahova); Aviz ANIF Prahova
- Plan de situație mobilare incintă (SC ATELIER TOTORO SRL, arh. Ștefan Iliescu)
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică (editat de OAR – iulie 2027)

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul noului **UTR nr. 5B**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de ridicare restricție temporară de construire, extindere intravilan (3451 mp) și schimbare destinație teren (1128 mp) din „zonă locuințe” în „zonă mixtă : locuințe / instituții și servicii” (Sstud = 5376 mp) pentru realizarea unei pensiuni turistice / agroturistice cu anexele aferente funcțiunilor respective și amenajarea drumului de acces la noul obiectiv.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor din următoarele legi (cu modificările și completările ulterioare) :

- Legea nr. 18/1991 a Fondului funciar, art. 91, alin. (1) și art. 92, alin. (1)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 47¹
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 23
- Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

4.2. Titularul obiectivului amplasat pe terenul agricol este obligat :

- să ia măsuri prealabile executării construcției, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pt. Agricultură a jud. Prahova, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederi art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Notă: Conform Studiului pedologic (OSPA Prahova), livada este încadrată în **clasa IV** (calitate slabă), iar ANIF Prahova confirmă că terenul nu este situat în zonă cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.3. Obiectul activității – turism și agrement, secundar locuire – nu afectează mediul natural și construit.

4.4. În zona studiată, nu s - au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau RAN) care să necesite luarea unor măsuri speciale de protecție.

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

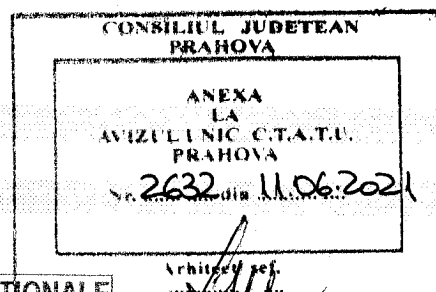
- adâncimea recomandată de fundare este la – 0,90 m (sub adâncimea de îngheț) pe stratul de praf argilos sau argilă prăfoasă
- fundarea construcției se va face numai prin încastrarea elementelor sale în roca primară susmenționată, evitându-se amplasarea acesteia pe stratele superficiale sau umplutură
- săpăturile vor fi executate în ritm alert, în perioadele lipsite de precipitații
- spre interiorul săpăturilor se va realiza hidroizolarea fundațiilor construcției
- conductele de alimentare cu apă și evacuarea a apelor menajere vor fi bine îmbinate, vor fi montate aparent și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor
- evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri se va face prin burlane la rigole impermeabile

5.2. Toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af, cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995, cu condiția expertizării tehnice a construcțiilor la care se propun lucrări de extindere și reamenajare și obținerii avizului ISC, precum și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„L / IS” – ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

„Ccr” – ZONA CĂI DE COMUNICȚII RUTIERE



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L / IS” – ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE / INSTITUȚII ȘI SERVICII

Se referă la suprafața de 4572 mp care rămâne din parcela NC 20114 (inițial 4579 mp) după cedare teren (67 mp) pentru lărgire / amenajare drum acces

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică
- locuire

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- construcții și amenajări pentru agrement
- locuință permanentă și/sau de serviciu
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- semnalistică

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- spații cu funcțiuni de cazare și servire a mesei – pensiune turistică/agroturistică
- bungalow - uri
- construcții de agrement (club, piscină)
- anexele funcționale (garaj, magazie lemne, unelte și accesorii de grădină, punct PSI, etc.)
- birouri / sediu administrativ
- locuință permanentă sau locuință de serviciu pentru personalul de pază și întreținere (inclusă în clădirea pensiunii sau corp separat)
- construcții și amenajări exterioare (terase acoperite/neacoperite, pavilioane, pergole, umbrare, grătar)
- locuri de joacă pentru copii
- teren minifotbal
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice, dotări de agrement, mobilier de grădină, sere și solarii
- târcuri pentru animale de companie
- alei carosabile și pietonale, parări, platforme
- utilități (rețele, bransamente, hidranți de incendiu, platformă gospodărească, iluminat exterior)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc., după caz)
- împrejurimi despărțitoare și perimetrale
- semnalistică, panouri de reclamă

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din structurile de cazare și servire a mesei cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice (DSP, DSVSA, ISU, Ministerul Turismului)
- cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igiena, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor în vigoare
- cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico-edilitare și a servituților impuse
- cu condiția anunțării primăriei Șotriile în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în zona afectată de lucrări
- amplasarea panourilor publicitare pe calcane, fațade, terase sau acoperișuri este permisă cu condiția ca sistemele lor de prindere să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
- panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți

Art. 6 - Utilizări interzise

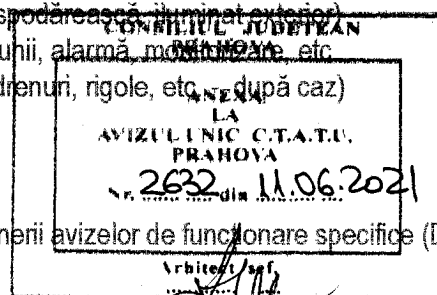
- construcții care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (unități industriale, unități agrozootehnice, depozite de orice fel, unități de transporturi, instituții publice, etc.)

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- oricare din construcțiile permise în zona de lărgire/modernizare a drumurilor, până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu modernizarea drumurilor, amenajarea accesului în incintă și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivelor

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare, conform avizelor
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servituțiile impuse
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona destinată lărgirii drumurilor și amenajării accesului în incintă, până la realizarea acestora conform PUZ
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Recomandări, conform RGU, Anexa 3 și OMS nr. 119/2014, art. 3, alin. 1) :

- pentru construcțiile de turism :

- orientarea spre nord a depozitelor, bucătărilor, spațiilor tehnice și a anexelor, etc.

- pentru construcțiile de locuințe, se recomandă :

- evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- însoțirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințe învecinate - minim 1 ½ ore la solstițiul de vară

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentul la drumul de acces a fost stabilit conform **profil propus „3' – 3''** :

- 4,00 m / ax existent, pe ambele părți

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / noul aliniament (profil propus „3' – 3''")

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 2,00 m / limita laterală nord și parțial, față de limita posterioară

- 3,00 m / limita laterală sud și parțial, față de limita posterioară (în dreptul drumului local necadastrat)

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul la amplasament se va realiza dinspre DJ 207, prin DC 142 și drumul local.

Pentru detalii suplimentare, vezi „Zona căi de comunicații rutiere” - „Ccr” din prezentul RLU.

Art. 14 - Accese pietonale

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

- accesul pietonal trebuie reglementat ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranță a deplasării, în special 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 dificultăți de deplasare.

Art. 15 - Parcaje

- Conform RGU, Anexa 5 :

- pentru construcții de turism (pct. 5.10.), în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort:
 - 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În zonă sunt rețele de alimentare cu apă.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

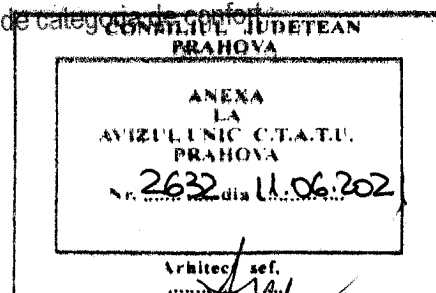
- necesar extindere rețea electrică de la ultimul consumator (cca 180 m)

- evacuarea apelor uzate menajere :

- bazin betonat vidanjabil – etapa I

- racordarea la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – etapa II

Notă : Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011



Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art. 19 - Parcelarea

- se acceptă dezmembrări pentru cedare de teren și trecere în domeniul public (modernizare drum)

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Rh = S/D+P+1+M (Hmax coamă=12 m; Hmax cornișă=9 m, măsurati de la cota terenului amenajat)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

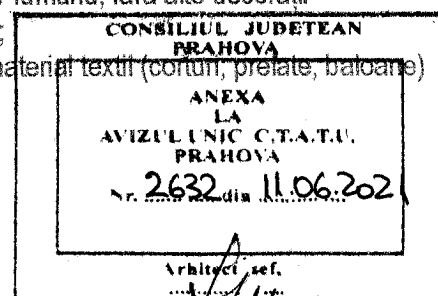
- Volumetria și aspectul exterior vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și vor ține seama de stilul tradițional de arhitectură rurală prahoveană (vezi „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Prahova subcarpatică” (editat de OAR – iulie 2027)
- aspectul exterior al clădirilor va ține cont cerințele funcționale ale obiectivului, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în relieful zonei (colinar)
- 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, plăci cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate, de preferință pastel, cu accente de culoare max 10%
- sunt admise luminatoare sau lucame în planul acoperișului la clădirea principală
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- nu sunt admise elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate din beton aparent, netencuit
- nu se vor amplasa pe fațada principală : aparate de aer condiționat, rețele, conducte și contoare de utilități
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 45 %); învelitoare : tablă plană au cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale
- tâmplărie : lemn stratificat / PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără alte decorații
- nu se admit ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit construcții provizorii pe structuri metalice cu închideri din material textil (corturi, prelate, baloane)

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim : 35 %

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim : 1,2



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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- s-a propus un procent de spații verzi de 25 % din suprafața zonei „L/IS”

Art. 23 - Împrejurii

- Împrejuririle spre aliniament : transparente/decorative (Hmax = 1,80 m), eventual dublate de gard viu
- Împrejuririle spre celelalte laturi pot fi opace (Hmax = 2,00 m)
- Se admit panouri de reclamă publicitară, instalații de monitorizare, iluminat nocturn, etc.
- Amplasare (conform profil propus „3' – 3'”) : 4,00 m / ax, pe ambele părți

Ccr' – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

Se referă la suprafața de **864 mp** aferentă drumului local de acces [797 mp (existent) + 67 mp (modernizare)]

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- căi de comunicație rutieră
- construcții și instalații aferente drumurilor publice
- 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

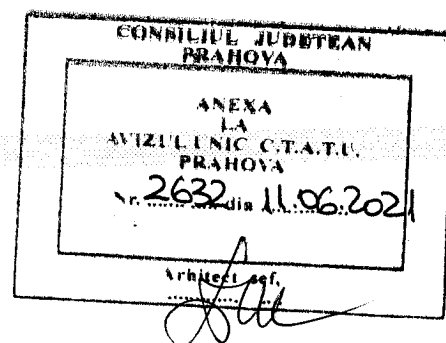
- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare/extindere
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese 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 împietează 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
- se interzice :
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice construcție în zonele de amenajare a drumurilor conform profilelor deperspectivă
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

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



CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

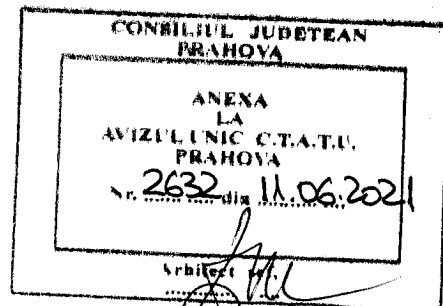
Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

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

- fiecare parcelă destinată construirii va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația (capacitate, fluentă, siguranță)
 - În cazul amplasamentului studiat, pentru drumul local de acces se va aplica **profilul propus „3’ – 3”** (8,00 m între aliniamente) :
 - 5,50 m : parte carosabilă
 - 1,00 m (trotuar) + 0,25 m spațiu verde, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
 - 1,00 m (șant) + 0,25 m (spațiu verde), pe partea stângă

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta beneficiarului și se vor stabili la următoarele faze de proiectare în funcție de tipul de clădire și categoria de confort, conform Anexa nr. 5 la RGU, pct. 5.10. – construcții de turism : 1 – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Pe drumul local sunt rețele de alimentare cu apă.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- este necesară extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică de la ultimul consumator (cca 180 m)

Notă : Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor HGR nr. 490/2011

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, după caz.
- (2) Rețelele de gaze și energie electrică sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

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

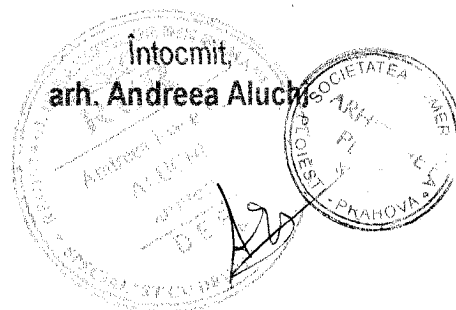
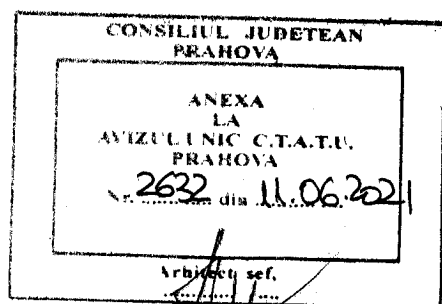
Art. 23 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejurii

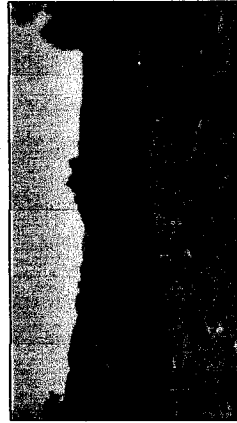
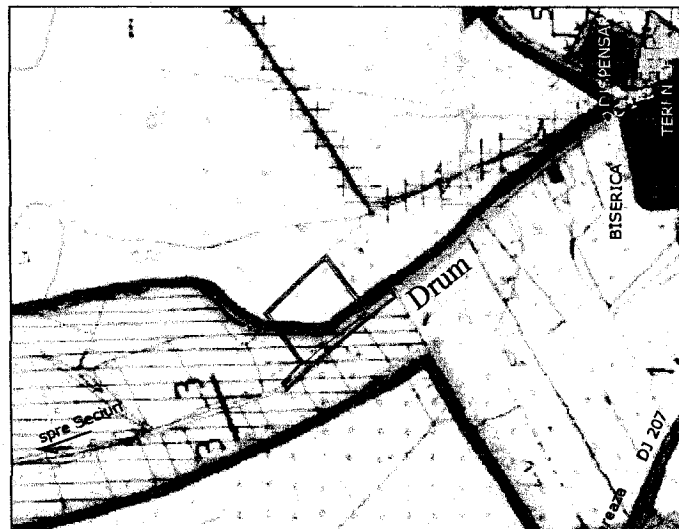
- se vor amplasa conform profil propus „3' – 3'”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 5B



UTR 5	30-50%
3' UTR	0.3-0.9



CONSILIUL JUDEȚEAN
PRAHOVA

ANEXA
LA
AVIZUL ÎN C.T. ATU.
PRAHOVA

2632 din 11.06.2021

SECRETAR GENERAL

Limita intravilan
Limita UTR
Suprafata teren s
Zona de studiu

 Zona de locuinte si functiuni complementare

Drumuri comunale
Strazi propuse pentru modernizare

Zona protejata fata de constructii si culoare tehnice centrale si statii electrice, linii de inalta tensiune, retele gaze, telecomunicatii

Interdictie temporara pana la intocmire PUZ/PUD

CAUTAREA	S.C. ARHIZAN PLAN S.R.L. PROIECTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	LS ARHIZAN PLAN	BENEFICIAR: COM. SOTRILE	EXTINDERE INTRACANT (345 mp) SI SCIMBARE DESTINATIE TEREN (1128 mp) DIN "ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" IN "ZONA MIXTA"; LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SCIMBARE DESTINATIE SI MARCAREA UNIMACER. (Ses. 14/2014) comuna (est) SOTRILE, pct. 1/ver. 1.11, Lu 68, NC 20114, drum	PROIECT 1/2021
CAUTAREA			SCARA		FAZA PUZ
SEF PROIECT			SEMNATURA	1/5000	
PROIECTAT	arh. Andreae Aluchi				PLANSA
DESECAT	arh. Andreae Aluchi			INCADRAREA IN LOCALITATE	0.

100

Figure 3

UTR 5 30-
Lm 0.3

"Lm

Days of Rain (X)	Days of Sunshine (Y)
0	10
1	9
2	8
3	7
4	6
5	5
6	4
7	3
8	2
9	1
10	0

7

UTR 5 30-50%

Lm	0.3-0.9
----	---------

711 P9

0095551

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIA

Destin. urban. / Folclòrida	EXISTENT				
	intravilan		extravilan		total studiat
Folclòrida	mp	%	mp	%	mp
- LMS	1128	20.98	-	-	1128
- i					20.98

	1990	1991	1992	1993	1994
- Cor	797	1493	-	797	1493
- agricol	-	-	3451	6419	3451
6419	6419	6419	6419	6419	6419
Total	1925	3581	3451	6419	5376

10

UTR 5	30-50%	UTR 5B	35%
Lm	0.3-0.9	L/IS	1.2



LEGENDA

Limita intravilan

Limita UTR

Suprafata teren studiu - UTR 5B

Zona de stu

REȚELE EDITILITARE-există

Ratea apa existenta

1 EA - 4647

RETELE EDILITARE-PROPUS

Bransament apa

LEA- extindere

Bazın vidan1abil

UTR 5	30-50%
Lm	0.3-0.9

UTR 5	30-50%
LM	0.3-0.9

6.57R	5B	761.75	35%	759.01
L/S		1.2		760.61

163 113

Str. Cadastral 21172
Zmeu Tudor
T11 Parcela 67

Cadastral 21189
Bucureanu Vasile Marius
T11 Parcela 67

$$\frac{H=3.40\text{m}}{H_{\text{max}}=6.90\text{m}}$$

ANEXA
AVIZUL NIK C.T.A.T.U.
PRAHOVA
Nr. 2632 din 11.06.2021

[illegible]

5. PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA N

UTR 5	30-50%	UTR 5B35%
Lm	0.3-0.9	L/IS 1.2



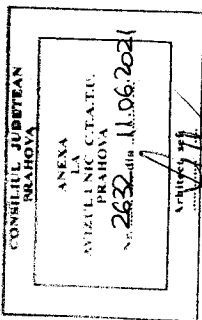
LEGENDA

LIMITE

- Limita intravilan
- Teren care genereaza PUZ
- Zona de studiu
- Aliniament

MOBILARE INFORMATIVA

- Drumuri
- Carosabil incinta si aiei
- Spatii verzi amenajate/ teren liber
- Terase/ Imobil propus
- Teren sport/piscina



H = 3.40m
Hmax = 6.00m

PROIECTANT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	PROIECT	1/2021
CLIENT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	DATA	11.06.2021
PROIECTANT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	PROIECT	1/2021
CLIENT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	DATA	11.06.2021
PROIECTANT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	PROIECT	1/2021
CLIENT	SC ARHITECTURA PLAN S.R.L.	DATA	11.06.2021

