

1. De 2212 (tronson 2) aflat in partea de nord a terenului studiat , in prezent este din pamant, dispunand de o latime cadastrala variabila incadrata intre 3,76m - 15,31 m, conform profil 5-5 —existent pe teren si se propune amenajat cu doua fire de circulatie conform profil 3-3 propus avand urmatoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila incadrata pe partea :

Stanga de :

0.50m acostament

1.00m sant

1.00m trotuar

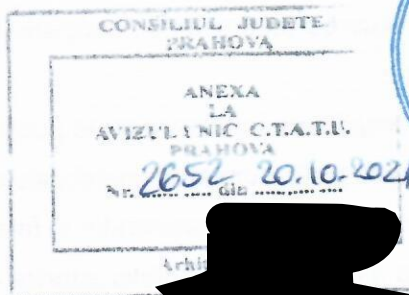
Dreapta de :

0.50m acostament

1.00m sant

1.00m trotuar

Ampriza totala fiind de 5 ,50 m x 2 =11,00 m.



- Aliniamentul propus fata de ax De 2212 (tronson 2) se afla la o distanta de min. 5.50m.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil 3-3 De 2212 (tronson 2), se va face la min. 3.00m;

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum;

CAP 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

- drumurile reprezinta suportul asigurarii tuturor acceselor;
- fiecare parcela destinata constructiei va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor si drumurilor vor corespunde normelor in vigoare privind proiectarea si executia, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila, circulatia persoanelor cu mobilitate redusa si vor fi astfel amenajate incat sa nu impiedice circulatia;
- numarul de accese pe acelasi drum va fi redus la minimum;

art.2.) ACCESE PIETONALE

- accesele pietonale impreuna cu circulatia carosabila fac parte din zona caii de comunicatie si sunt cuprinse intre aliniamente;

CAP 8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

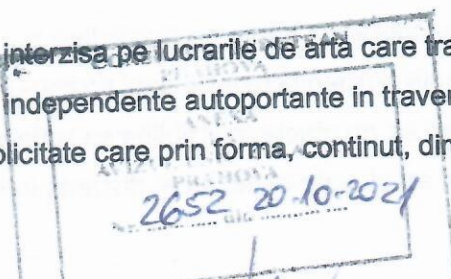
- circulatia carosabila si pietonala reprezinta zona de amplasare supraterana si subterana a echiparii edilitare;



- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:
 - a) suprafata indicatorului publicitar directional este mai mica de 1,00 mp;
 - b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directional;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;

5.25. UTILIZARI INTERZISE

- Ccr - orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare deranjeaza buna desfasurare si organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente sunt interzise in zona de siguranta si protectie a drumurilor;
- lucrari si constructii care prezinta riscuri in realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte instalatii de acest gen) si care afecteaza securitatea circulatiei pe drumurile publice si nu permit interventia in caz de avarie fara blocarea sau intreruperea traficului;
 - amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare în curbe si în intersectii pe suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii sau care obtureaza vizibilitatea indicatoarelor rutiere; Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanta mai mica de 50 m, calculata de la intrarea, respectiv iesirea din intersectie;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe stalpii de sustinere a elementelor de semnalizare rutiera sau de circulatie;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe lucrarile de arta care traverseaza drumul, pe portale cu semnalizare rutiera sau in solutii independente autoportante in traversarea drumului.
 - se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in





- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

CAP 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

Nu este cazul.

Art.2. ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de:

P; H max = 4,00m inclusiv înălțimea utilajelor tehnologice.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- volumele construite vor fi simple;
- culoarea echipamentelor tehnice și a clădirilor trebuie să se integreze în peisaj;

CAP 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- parcajele se vor amenaja în afara profilelor transversale ale fiecărui drum

Art.2. SPATII VERZI

- spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului pe zona CCr

Art.3. ÎMPREJMUIRI

a). Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a strazii.

Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c). Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m și către vecini de maximum 2,00m de la nivelul (terenului) trotuarului,. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă, dublată cu spațiu verde.

d). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

e). Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.





Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective.

5.27. INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

Ccr - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;

CAP 6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

6.1.1. reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Nu este cazul

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament;
- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație;
- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum comunal și drum de exploatare.

Se vor respecta prospectele și alinierea propusă prin studiul de circulație elaborat și avizat pentru fundamentare PUZ, respectiv:

- 1. DE 2234 , care în prezent este asfaltat cu parte carosabilă încadrată între 2,58 m și 3,36 m , spații verzi dispunând de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 7,52 m -11,38 m, conform profil 5-5 –existent pe teren și se propune amenajat cu două fire de circulație conform profil 1-1 propus având următoarele elemente:**

2 x 3,00 m parte carosabilă încadrată pe partea :

Stanga de :

0.50m acostament

1.00m sant

1.00m trotuar

Dreapta de :

0.50m acostament

1.00m sant

1.00m trotuar



Ampriza totală fiind de 5 ,50 m x 2 =11,00 m.

- 2. De 2212 (tronson 1) aflat în partea de vest a terenului studiat , în prezent este din pamant, dispunând de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 3,67m - 13,96 m, conform profil 5-5 –existent pe teren și se propune amenajat cu două fire de circulație conform profil 2-2 propus având următoarele elemente :**

2 x 3,00 m parte carosabilă încadrată pe partea :

Stanga de :

0.50m acostament



- traversările aeriene ale cablurilor , trebuie sa asigure o inaltime libera de trecere de minimum 6,0 m, deasupra punctului cel mai inalt al platformei drumului. In cazul cablurilor electrice, inaltimea se majoreaza cu spatiul de siguranta impotriva electrocutarii;
- amplasarea pe strazi a stalpilor pentru instalatii, se va face obligatoriu dincolo de santuri (spre aliniament) ;
- pe stalpii de iluminat public pe care nu sunt amplasate semnalizari rutiere si indicatoare de circulatie se pot amplasa panouri peste cota minima de +4,00 m de la sol;
- pe un stalp se poate amplasa un singur panou, iar proiectia la sol a panoului se va situa in afara gabaritului carosabilului;
- panourile de mici dimensiuni, respectiv cu suprafata maxima de 2,20 mp se amplaseaza la o distanta de cel putin 25,00 m intre panouri;
- in situatia in care ansamblul de mijloace de publicitate este constituit dintr-o succesiune de panouri publicitare de diferite dimensiuni dispuse in orice combinatie, distanta dintre panouri va fi de minimum 50,00 m;
- adaposturile destinate publicului si statiile de autobuz pot fi utilizate ca suport de publicitate pentru panouri unitare de maximum 2,20 mp; in cazul in care sunt amplasate mai multe panouri sau panouri cu doua fete utile suprafata totala de publicitate nu va depasi 4,50 mp;
- bannerele montate perpendicular pe axul drumului vor fi instalate la o inaltime minima de 5,00 m fata de sol, astfel incat sa nu afecteze vizibilitatea rutiera si imaginea urbana;
- bannerele vor fi amplasate astfel incat distanta intre acestea sa fie de minimum 100,00 m;
- este permisa amplasarea bannerelor pe o durata de cel mult o luna calendaristica;
- steagurile publicitare montate pe catarg si pe stalpi, la inaltimea minima de 2,50 m de la cota terenului amenajat, se amplaseaza numai in locuri in care nu impiedica vizibilitatea circulatiei rutiere;
- pe un catarg se poate amplasa un singur steag;
- durata de mentinere a steagurilor publicitare va fi de maximum 30 de zile calendaristice cu posibilitatea prelungirii acestei perioade cu inca o perioada de 30 de zile;
- este permisa amplasarea indicatoarelor publicitare directionale, in afara casetelor si steagurilor publicitare, pe stalpii de iluminat public, daca pe acestia nu sunt montate semnalizari rutiere, in urmatoarele conditii:
 - a) suprafata indicatorului publicitar directiona este mai mica de 1,00 mp;
 - b) inaltimea de amplasare este de minimum 4,00 m;
 - c) pe un stalp se poate monta un singur indicator publicitar directiona;
- amplasarea de stalpi-suport pentru indicatoarele publicitare directionale se va realiza in baza avizului emis de autoritatile publice locale;

ANEXA
LA
AVIZUL NIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA

2652 20-10-2021



CAP 6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

- conform studiilor de specialitate si reglementarilor in vigoare, avizate de organe specializate in protectia mediului si sanatate publica;

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Nu este cazul.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Nu este cazul.

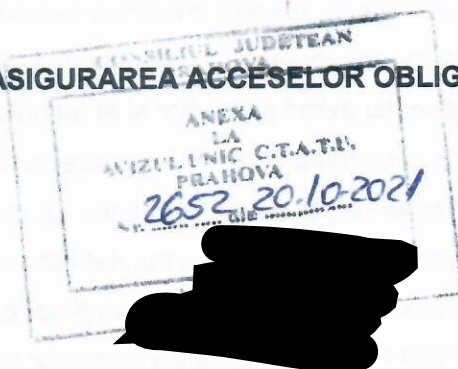
CAP 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Nu este cazul.

art.2.) ACCESE PIETONALE

Nu este cazul.



CAP 8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE PROPUSE

art.1.) RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- Alimentarea cu apa a helestului propus sa va face din retea locala cu apa si din put forat existent.

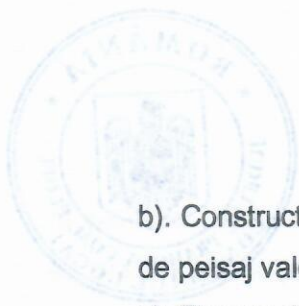
art.2.) REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE :

- nu este cazul.

CAP 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

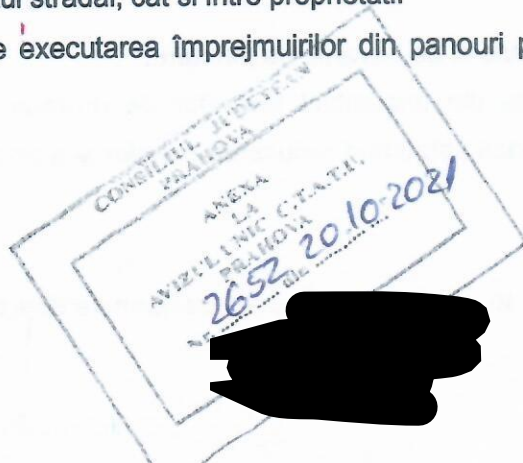
Nu se permite parcelarea.



- b). Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile eventualele elemente de peisaj valoroase existente.
- c). Fiecare documentație depusă pentru obținerea autorizației de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desfășoare pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.
- d). Orice proiect de construire atrage după sine **obligatia de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției.**
- e). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia de separație a două proprietăți.
- f). Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

Art.3. ÎMPREJMUIRI

- a). Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.
- b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniament propus prin prezentul RLU la DE 2234 și la De 2212.
- Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.
- c). -împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;
- împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- d). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.
- e). Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a străzii.





art.4.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

CAP 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

Nu este cazul;

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înaltimei constructiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi constructiilor
- înaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus constructiilor este de:

S+P+2E –; H max coama =12.00m; Hmax cornisa = 8.00m.



Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Sunt interzise imitatiile de materiale;
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Aspectul exterior al constructiilor se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari;
- Volumetria trebuie sa fie echilibrata, corelata cu obiectivele vecine, dar nefiind inlaturata nici tratata subliniata in contrast, intr-un fond construit dominant;
- Nu se vor autoriza constructiile al caror aspect exterior depreciaza aspectul general al zonei.
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetric si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- Se interzice afectarea aspectului architectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.
- Sunt interzise falsele mansarde (etaj intreg in interiorul unui acoperis tip sarpanta cu pante frante).



b). **Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului** au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

c). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- i) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- ii) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- iii) constructiile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3m;

CAP 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Prin solutia de circulatie se trateaza amenajarea accesului din DE 2234 modernizand drumul comunal, amenajarea parcajelor si amenajarea drumurilor de incinta:

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deserve sc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor si a autovehiculelor mari ce deserve zonele industriale.
- d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

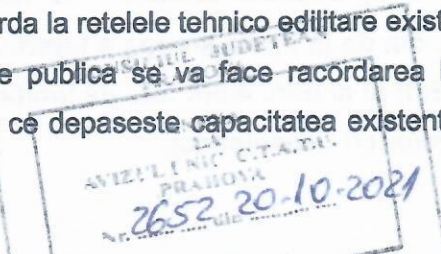
- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAP 8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

In localitate exista retele de energie electrica, gaze apa si canal.

- toate constructiile se vor racorda la retelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;
- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la retelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;



5.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- amplasarea constructiilor in zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

5.3. UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;
- unitati economice poluante si care genereaza trafic intens;
- depozitare en-gros;
- functiuni care genereaza trafic greu si cu frecventa ridicata;
- cladiri pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada (vezi caracteristici ale parcelelor);
- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;

5.4. INTERDICTII TEMPORARE

- se interzice autorizarea constructiilor ce nu au prevazute rezolvarea asigurarii utilitatilor si accesibilitatea pe teren, pana la realizarea cailor de comunicatie propuse prin prezentul P.U.Z. si realizarea sistemului centralizat de canalizare a localitatii (sau bazin vidanajabil).

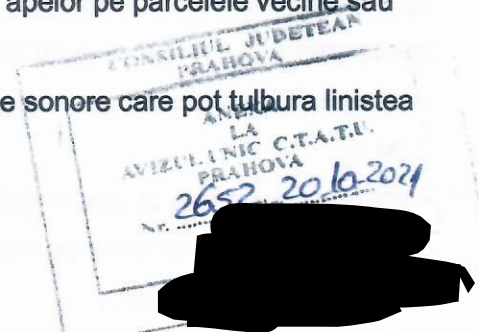
5.5. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare.
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

CAP 6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii





Art.4. PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

- zona A - ZONA UNITATI AGRICOLE – AMENAJARI PISCICOLE

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **35%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,40;**

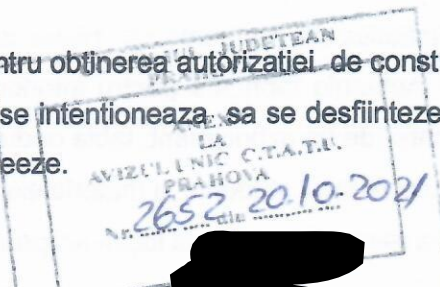
CAP 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
 - b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
 - c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
 - d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
 - e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor.
 - f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
 - g) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare.
- Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

- a). Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili în corelare cu normele de igiena si protectia mediului.
- b). Constructiile trebuie sa fie amplasate în asa fel încât sa respecte plantatiile eventualele elemente de peisaj valoroase existente.
- c). Fiecare documentatie depusa pentru obtinerea autorizatiei de construire va fi însoțita de un plan de situatie ce va indica plantatia ce se intentioneaza sa se desfiinteze pentru realizarea constructiei si cea care se intentioneaza sa se creeze.





- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :

- prelungeasca reseaua existenta (daca are capacitatea necesara);
- mareasca dupa necesitati, capacitatea retelelor publice existente;
- construiasca noi retele;

art.2.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa (sau put forat), canalizare (sau bazin vidanjabil ecologic) si energie electrica.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Alimentarea cu apa se va face din retea locala existenta, iar evacuarea se va face in bazin ecologic vidanjabil, pana la realizarea retelelor de utilitati in zona, dupa aceasta etapa, eliminarea si epurarea apelor uzate si a celor meteorice va fi asigurata prin operatorii zonali.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.3.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

c. Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial.

d. Lucrarile de racordare in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

- Alimentarea cu energie electrica – prin bransare la reseaua existenta la sudul terenului DE 2234;
- Alimentarea cu apa – prin retea publica existenta de alungul DE 2234 si put forat existent.
- Canalizarea , epurarea si evacuarea apelor uzate se va realiza in reseaua de canalizare propusa iar in prima faza in bazin vidanjabil ecologic;
- Alimentarea cu gaze – prin bransare la reseaua existenta la sudul terenului DE 2234.

art.4.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

CAP 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR.

CONSILIUL JUDETEAN
LA
AVIZUL UNIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA
2652 20.10.2021



- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal delimitat si avizat conform PUZ.

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin studiul de circulatie elaborat si avizat pentru fundamentare PUZ, respectiv:

Aliniamentul propus fata de ax De 2212 (tronson 1) se afla la o distanta de min.5.50m (profil 2-2).

Aliniamentul propus fata de ax De 2212 (tronson 2) se afla la o distanta de min.5.50m (profil 3-3).

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil 2-2 la De 2212 (tronson 1), se va face cu o retragere de min. 3.00m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament propus conform profil 3-3 la De 2212 (tronson 2), se va face cu o retragere de min. 3.00m.



art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Unitatile agricole si piscicole, vor respecta distantele minime obligatorii, luand in considerare situatia vecinatatilor imediate si caracterul general al zonei.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse ale Codului Civil, respectiv conform PUZ min. 5m fata de limita posterioara a terenului (catre Nord), min. 5m de la limita stanga a terenului (catre Vest), min. 5m de la limita dreapta a terenului (catre Est) conform plansei de Reglementari Urbanistice.

b). Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), in acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

c). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :



prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

b). Împrejmuirea spre strada se va poziționa pe linia de aliniament propus prin prezentul RLU la DE 2234 și la De 2212.

Portile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

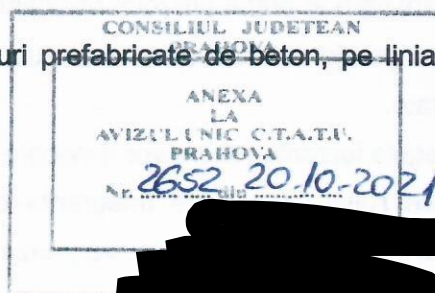
c). -împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 -1,50 m și preferabil transparente și dublate de gard viu;

-împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare vor fi preferabil opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;

d). Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbracate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

e). Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.



A zona unitati agricole – amenajari piscicole

5.1. UTILIZARI PERMISE

- Constructii pentru unitati agricole/piscicole si pentru depozitare produse agricole/piscicole, nepoluante care nu produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei;
- Constructii pentru activități din industria alimentară și alte profile prelucratoare de materie primă rezultată din activitati agricole/piscicole;
- Amenajari piscicole si anexe (ferma piscicola, rezervor apa, casa pompe);
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament;
- parcaje si drumuri de deservire, accese pietonale si carosabile;
- echipamente si dotari tehnico-edilitare necesare zonei, in sistem individual sau centralizat;
- anexe tehnice;
- panouri de afisaj, totemuri publicitare, reclame, firme.

5.2. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- amplasarea constructiilor in zona de protectie a retelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul gestionarului acestora, chiar daca constructiile se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/sau pietonala, ori accesul pietonal si/sau al autovehiculelor de interventie pe proprietati, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;



Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect architectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, palete cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Aspectul exterior al construcțiilor se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;
- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înălțată nici tratarea subliniată în contrast, într-un fond construit dominant;
- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetric și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- Se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunere neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane, etc.
- Sunt interzise falsele mansarde (etaj întreg în interiorul unui acoperiș tip șarpantă cu pante frante).
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță, oglindă) și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)
- Sunt interzise culorile tari / stridente și materialele strălucitoare tip tablă de aluminiu.
- Tipul învelitorii va respecta specificul local- șarpantă.

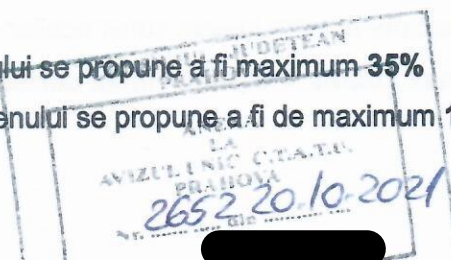
Art.4. PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) și COEFICIENȚUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

- zona A/Ist - ZONA MIXTA UNITĂȚI AGRICOLE – AMENAJARI PISCICOLE/ INSTITUTII SI SERVICII DE TURISM

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **35%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,40;**





b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.

c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor si a autovehiculelor mari ce deservesc zonele industriale.

d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

CAP 8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA REțele TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

In localitate exista rețele de energie electrica, gaze apa si canal.

- toate constructiile se vor racorda la rețelele tehnico edilitare existente, iar in viitor la cele noi;

- pentru obiectivele de utilitate publica se va face racordarea la rețelele existente corespunzator capacitatii acestora, iar pentru ce depaseste capacitatea existenta se vor face extinderile prevazute prin grija Consiliului Local;

- in cazul exceptional in care capacitatea rețelor nu permite racordarea, se vor respecta urmatoarele conditii:

realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului – asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice;

in momentul realizarii reței centralizate (apa sau canalizare) publice in zona beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de autoritatea locala;

- pentru constructiile apartinand altor categorii decat locuinte individuale sau obiective de utilitate publica, beneficiarul constructiei se va obliga prin contract cu Consiliul Local, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa :

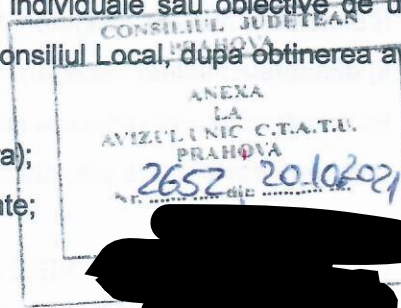
- prelungeasca rețeaua existenta (daca are capacitatea necesara);

- mareasca dupa necesitati, capacitatea rețelor publice existente;

- construiasca noi rețele;

art.2.) RACORDAREA LA REțeleLE EDILITARE PROPUSE

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apa (sau put forat), canalizare (sau bazin vidanjabil ecologic) si energie electrica.





- mentinerea lucrarilor de organizare de santier dupa darea in folosinta a obiectivului;

5.4. INTERDICTII TEMPORARE

- se interzice autorizarea constructiilor ce nu au prevazute rezolvarea asigurarii utilitatilor si accesibilitatea pe teren, pana la realizarea cailor de comunicatie propuse prin prezentul P.U.Z. si realizarea sistemului centralizat de canalizare a localitatii (sau bazin vidanajabil).

5.5. INTERDICTII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- orice fel de constructii care nu respecta normele sanitare si de protectia mediului conform legislatiei in vigoare.
- orice constructie sau amenajare (constructii provizorii -chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

CAP 6. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6.1. conditii de amplasare si conformare a constructiilor

6.1.1. reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE:

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatul ei natural;
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii;

Igiena și confortul urban se realizează prin :

- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale;

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

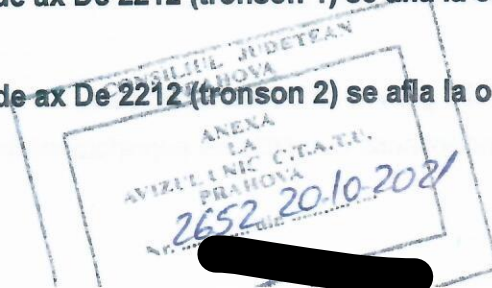
Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal delimitat si avizat conform PUZ.

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin studiul de circulatie elaborat si avizat pentru fundamentare PUZ, respectiv:

Aliniamentul propus fata de ax DE 2234 se afla la o distanta de min.5.50m (profil 1-1).

Aliniamentul propus fata de ax De 2212 (tronson 1) se afla la o distanta de min.5.50m (profil 2-2).

Aliniamentul propus fata de ax De 2212 (tronson 2) se afla la o distanta de min.5.50m (profil 3-3).





CAP 3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

CAP 4. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca destinatie functionala zona de Locuinte si zona mixta locuinte/ institutii si servicii si Cai de Comunicatie rutiere.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Terenul este in intravilan si apartine de **UTR.16B** care cuprinde :

- zona A/Ist – ZONA MIXTA UNITATI AGRICOLE – AMENAJARI PISCICOLE/ INSTITUTII SI SERVICII DE TURISM

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **35%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **1,4;**

Regimul de înălțime maxim S+P+2E , H max la coama, =12.00m H max cornisa = 8.00m;

- zona TH - zona terenuri aflate permanent sub ape;

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;

- zona CCr - : ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE cu un prospect reglementat conform PUG;

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;

- zona TC - : ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE IN EXTRAVILAN cu un prospect reglementat conform PUG;

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;



ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozitional, finisaje, materiale de construcție, amenajări peisagistice conexe;

Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înălțată nici tratarea subliniată în contrast, într-un fond construit dominant.

Tipul învelitorii va respecta specificul local- sarpanta.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță, oglindă) și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc).

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă :

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransament la rețeaua de apă existentă și put forat existent.

Evacuarea apelor uzate:

Colectarea apelor uzate se va face în sistem propriu de bazin vidanjabile ecologic până la înființarea sistemului de canalizare centralizat, urmând a se racorda la rețeaua de canalizare centralizată.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua locală (cu cablu suprateran LEA 0.4kV PTA 1137).

Instalații de încălzire

Încălzirea se va realiza cu centrală termică cu combustibil gaz. Alimentarea cu gaz se face din rețeaua locală existentă.

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în pubele de gunoi proprii, care vor fi evacuate, prin grija beneficiarului, periodic la rampa de gunoi special amenajată.

Platforma de depozitare a deșeurilor va fi betonată, prevăzută cu pubele închise.

Zona de depozitare a deșeurilor se va face la o distanță de minim 10 m față de ferestrele obiectivelor învecinate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protejării mediului înconjurător, **minimum 20% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde** ; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă sau echipamente tehnice edilitare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp iar locurile de parcare aflate la nivelul solului vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de 1,20m (pentru clădiri publice) , sau pe cât posibil se vor realiza pe suprafețe cu dale înierbate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru respectarea profilului caracteristic tip 2-2 și 3-3, se propune trecerea unei suprafețe de 456.11mp din domeniu privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniu public de interes local, pentru realizarea modernizării drumului De 2212, conform profilelor caracteristice propuse prin PUZ.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a județului Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei PLOPU
- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit,

Arh. MIRELA ELENA CRACIUN



S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.



Dreapta de :
0.50m acostament
1.00m sant
1.00m trotuar

Drumul din vecinatatea vestica (De 2212) tronson 1, are urmatorul profil transversal tip 2-2 - propus:

6.00m parte carosabila (asfaltata) incadrata pe partea :

Stanga de :
0.50m acostament
1.00m sant
1.00m trotuar
Dreapta de :
0.50m acostament
1.00m sant
1.00m trotuar

Drumul din vecinatatea vestica (De 2212) tronson 2, are urmatorul profil transversal tip 3-3 - propus:

6.00m parte carosabila (asfaltata) incadrata pe partea :

Stanga de :
0.50m acostament
1.00m sant
1.00m trotuar
Dreapta de :
0.50m acostament
1.00m sant
1.00m trotuar

3.5.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ a zonei reglementate in noul UTR propus, **UTR 16B : zona mixta unitate agricole – amenajari piscicole/ instituti si servicii de turism, in vederea realizarii obiectivului de investitii « infiintare unitate de acvacultura si dezvoltare activitati complementare».**

Funcțiunile reglementate in UTR 16B sunt:

- zona A/IsT - : **ZONA MIXTA UNITATI AGRICOLE – AMENAJARI PISCICOLE/ INSTITUTII SI SERVICII DE TURISM**

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum 35%

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum 1.4;

Regimul de înălțime maxim S+P+2E , H max coama =12.00m; Hmax cornisa = 8.00m;

- zona TH - zona terenuri aflate permanent sub ape;

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;

- zona CCr - : **ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE** cu un prospect reglementat conform PUG;

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;



S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.

Corp C5 - Camin nefamilisti (P+1E), urmeaza sa devina obiectivul 1 - Unitate turistica. Pentru acest corp se doreste reconditionarea cladirii de cazare existente pe teren si mansardarea acesteia. In aceasta cladire, urmeaza sa se amenajeze 8 spatii de cazare, la nivelul masardei un spatiu de relaxare pentru vizitatori si diverse alte zone aferente functiunii

Corp C4 - Cantina (S+P), urmeaza sa devina obiectiv 2 - Restaurant. Pentru acest corp se propune consolidarea constructiei existente si extinderea acesteia, in scopul utilizarii acestui spatiu ca restaurant cu specific pescăresc.

Corp C1 - Depozit (parter), urmeaza sa devina obiectiv 3 - Hala piscicola. Acest corp se propune a se desfiinta, urmand ca pe aceeasi amprenta sa se construiasca o alta cladire cu functiunea de hala piscicola, cu suprafata construita de 252,00 mp.

Lucrarile se vor executa pastrand aspectul arhitectural, componentele artistice si materialele existente in zona. Lucrarile de amenajare interioara nu vor afecta anvelopa cladirii, valoarea arhitecturala.

Helesteul va fi alimentat cu apa din reseaua locala de apa si din putul forat existent.

Pentru unitatile piscicole nu este nevoie de delimitare a unei zone de protectie, conform acelasi OMS 994/2018, art.11, unde sunt clar specificate unitățile care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației.

La exterior se doreste amenajarea terenului din jurul constructiilor prin realizarea de locuri de parcare, alei si drumuri de acces.

Conform cerintelor functionale si comenzii beneficiarului, viitoarea zona cuprinde urmatoarele dotari/ constructii si amenajari:

Corp C1 - Ferma piscicola (parter)	- Sc./Sd. = 252,00 mp
Corp C2 - Rezervor apa	- Sc./Sd. = 60,00 mp
Corp C3 - Casa pompe	- Sc./Sd. = 11,00 mp
Corp C4 - Restaurant (S+P)	- Sc. = 449,73 mp - Sd. = 599,20 mp
Corp C5 - Unitate turistica (P+1E+M)	- Sc. = 397,00 mp - Sd. = 1191,00 mp
Helesteu	- S. = 3072.10 mp

Sc. propusa = 1098,73 mp

Sd. propusa = 2042,20 mp

P.O.T.propus = 8,46 % C.U.T.propus = 0,16



3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din extravilanul Comunei Plopu, conform planului parcelar actualizat, in **Sat Galmeia, Str. Pomilor, nr. 17, T41, Cc2209, Cc2197, A2200, DE2234, DE2212.**

Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul prin :

- Terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilitatii generale (nu prezinta la suprafata semne exterioare specifice fenomenelor fizio-geologice active)
- In subteranul zonei nu sunt prezente saruri solubile sau nisipuri lichefiabile care, in conditii specifice (dizolvare datorate infiltrarii apelor sau socuri seismice) ar putea sa dea deformari nedorite la suprafata terenului.
- Conform normativului P 100/1-/2013 - zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului de proiectare ($a_g = K_s \cdot g$) pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, comuna Plopu se incadreaza la $K_s=0.40$, iar conform zonarii teritoriului Romaniei in raport de valorile perioadei de control (de colt) la $T_c = 1,6$.
- Riscul geotehnic e moderat, deci amplasamentul poate fi incadrat in : categoria geotehnica 2

S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.

Disponand de o ampriza cu latimea incadrata intre 3.67m si 13.96m, latimea disponibila aflata intre axul existent al De 2212 (tronson 1) si limita de proprietate studiata (N.C. 23175), conform profil transversal anexat 5-5 - existent este de min 1,86m si max 5,84m.

Drumul (DE 2212) tronson 2, dispune in prezent de urmatorul profil transversal tip 5-5 - existent :

2,92 m minim si 4,43 maxim parte carosabila (asfaltata) incadrata pe partea:

Stanga de :

Min 0,84 – max 7,20m spatiu verde

Variabil spatiu verde pana in limitele de proprietate cadastrale.

Dreapta de :

Min 0,00 – max 3,68m spatiu verde

Variabil spatiu verde pana in limitele de proprietate cadastrale.

Disponand de o ampriza cu latimea incadrata intre 3.76m si 15.31m, latimea disponibila aflata intre axul existent al De 2212 (tronson 2) si limita de proprietate studiata (N.C. 23175), conform profil transversal anexat 5-5 - existent este de min 1,46m si max 5,90m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce a generat studiul este situat in intravilanul Com. Plopu, Sat Galmeia, Str. Pomilor, nr. 17, T44, Cc2197, T41.

In prezent pe teren se afla urmatoarele constructii:

Corp C1 - Depozit (parter)	- Sc. = 262,00 mp
	- Sd. = 262,00 mp
Corp C2 - Rezervor apa	- Sc. = 60,00 mp
	- Sd. = 60,00 mp
Corp C3 - Casa pompe	- Sc. = 11,00 mp
	- Sd. = 11,00 mp
Corp C4 - Cantina (S+P)	- Sc. = 382,00 mp
	- Sd. = 573,00 mp
Corp C5 - Camin nefamilisti (P+1E)	- Sc. = 397,00 mp
	- Sd. = 794,00 mp

Suprafata construita existenta	- Sc. = 1041,00 mp
Suprafata desfasurata existenta	- Sd. = 1629,00 mp

P.O.T. existent = 12,54 %

C.U.T. existent = 0,13

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Retelele de apa prin bransament la reseaua de apa existenta (Ø40 PEHD) si prin put forat existent.

Retelele de canalizare nu exista retele publice de canalizare. Pe teren exista un bazin vidanjabil.

Reteaua de gaze naturale prin bransament la reseaua publica de alimentare cu gaze naturale OL Ø40mm PR.

Reteau de electricitate gestionata de SC Electrica Distributie Muntenia Nord SA – Sucursala de distributie Ploiesti, se afla amplasata conform plansei de reglementari edilitare. Retelele aeriene au



S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.



- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale pentru parcelare in zona;
- Studii privind rețelele din zonă;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate;
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.
- Avize si acorduri:
 1. Alimentare cu apa;
 2. Energie electrica;
 3. Alimentare cu gaze;
 4. Telekom;
 5. Salubritate;
 6. Politie locala;
 7. Drum local;
 8. Apele Romane;
 9. Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare;
 10. Agentia pentru protectia mediului Prahova.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul care a generat P.U.Z.-ul aferent NC 23175 (S=12987.00mp) este situat in intravilanul comunei Plopu, **Sat Galmeia, Str. Pomilor, nr. 17**. Terenul in suprafata de 12987.00mp din acte (12987.00mp din masuratori) este proprietatea S.C. Mar Confort S.R.L., conform Actului de alipire (comasare) nr. 6169/06.12.2019, de NP Tudose Maria.

Suprafata totala studiata este de 15038.00mp se compune din teren in suprafata de 12987.00 (nr.cad. 23175 - intravilan), teren in suprafata de 918.00mp (DE 2234 - intravilan), teren in suprafata de 307.50mp (partial din De 2212 (tronson 2) - intravilan), teren in suprafata de 215.50mp (partial din De 2212 (tronson 2) - extravilan), teren in suprafata de 610.00mp (partial din De 2212 (tronson 1) - intravilan).

Din zona studiata 15038.00 mp terenul aflat in proprietatea S.C. MAR CONFORT S.R.L. este de S=12987.00mp, teren aferent zonei DE 2234 este de 918.00mp, teren aferent zonei De 2212 (tronson 1) este de 610.00mp, teren aferent zonei De 2212 (tronson 2) este de 523.00mp.

2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Pentru teritoriul ce face obiectul prezentului studiu se propue un UTR nou, UTR 16B; **Terenul studiat are categorii de folosinta invecinate terenului ce a generat PUZ : curti constructii, teren arabil, paduri.**

Terenul in suprafata de 12987.00mp (N.C. 23175) - aflat conform actelor de proprietate in intravilan are categoria de folosinta "curti constructii si arabil". Se vor respecta retragerile conform P.U.G.

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

S-a achitat taxa de 300 lei pentru emiterea Avizului Unic pentru PUZ, cu O.P. nr.2/29.09.2021, conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr.203/29.09.2021.

[REDACTED]



- S = 918 mp - aferentă De 2234 - aparține domeniului public al comunei Plopu, conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și Adeverinței nr.7559/01.09.2021 eliberată de Primăria comunei Plopu.
- S = 1133 mp - aferentă De 2212 (din care S = 918 situată în intravilan și S = 215 mp - situată în extravilan) - aparține domeniului public al comunei Plopu, conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și Adeverinței nr.7559/01.09.2021, eliberată de Primăria comunei Plopu.

Conform PUG și RLU ale localității - documentație aprobată, terenul studiat este situat parțial în intravilan (S= 14823 mp) în Trup 8, UTR 16 cu următoarea zonare funcțională:

- zonă locuințe (L)- cu indicatorii urbanistici maximi: POT = 35%, CUT= 0,9, Rh max=S+P+1E+M, Hmax coamă = 11m, Hmax cornișă = 8 m
- zonă mixtă locuințe, instituții și servicii (L/IS) - cu indicatorii urbanistici maximi: POT = 35%, CUT = 0,9, Rh max = S+P+1E+M, Hmax coamă = 11m, Hmax cornișă = 8 m
- zonă căi de comunicație (CCr)

și parțial în extravilan (S = 215 mp) în zona terenuri ocupate de căi de comunicație (TC).

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și LEA 20 kV.

Conform PUG și RLU ale localității - documentații aprobate, terenul studiat este situat parțial în zona cu interdicție de construire până la întocmire PUZ pentru parcelare, parțial în zona cu risc de alunecări și în zona cu alunecări, parțial în zona cu străzi propuse spre modernizare și în zona de protecție a LEA 20 kV Chițorani (conform Aviz nr. 149575/06.07.2021 emis de SDEE Romania - Sucursala Ploiești) și a conductei de gaze naturale existentă pe De2234.

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.138013/04.10.2021 emis de BCPI Ploiești, pe terenul cu nr.cadastral 23175 există următoarele construcții: C1 = depozit, cu regim de înălțime Parter și Sc = 262 mp; C2 = Rezervor apă, cu Sc = 60 mp; C3 = Casă pompe, cu Sc = 11 mp; C4 = Cămin P+S cu Sc = 382 mp și Sd = 573 mp; C5 = Cămin nefamilisti P+1 cu Sc = 397 mp și Sd = 794 mp.

Indicatorii urbanistici existenți: POT existent = 12,54% și CUT existent = 0,13.

Prin PUZ se propun:

- ridicarea restricției de construire și schimbarea destinației terenului intravilan din zonă locuințe și zonă mixtă locuințe, instituții și servicii în zonă mixtă unități agricole - amenajări piscicole/instituții și servicii de turism, zonă terenuri aflate permanent sub ape și zonă căi de comunicație rutieră.

- constituirea unui nou U.T.R. , și anume UTR 16B, cu următoarele zone funcționale:

- zonă mixtă unități agricole-amenajări piscicole/instituții și servicii de turism (A/IST), cu următorii indicatori urbanistici: P.O.T max = 35%, C.U.T.max = 1,4, regim maxim de înălțime = S+P+2E, Hmax coamă = 12 m, Hmax cornișă = 8 m.

- zonă terenuri aflate permanent sub ape (TH)

- zonă căi de comunicație - subzona căi de comunicație rutieră (CCr)

Restul terenului studiat (S = 215 mp) se va reglementa în extravilan pentru terenuri ocupate de căi de comunicație (TC).

S-a instituit zonă de protecție sanitară (10 m) în jurul sursei proprii de apă (puț forat).

Aliniamentul față de axul De2234 și De2212, regimul de aliniere al construcțiilor față de aliniamentul propus, precum și retragerile față de celelalte limite ale terenului, vor fi conform planșei de reglementări urbanistice și a condițiilor din RLU aferent PUZ.

Accesul la terenul studiat în PUZ se menține din De2234, conform planșei de reglementări urbanistice și a studiului de fundamentare a soluției de circulație (privind amenajarea acceselor, aleilor carosabile și a parcarilor din incintă).

Pentru modernizarea De2212 la prospectul propus prin PUZ și amenajarea accesului conform studiului de fundamentare a soluției de circulație, se propune circulația terenurilor conform planșei de "Proprietate asupra terenurilor" a PUZ-ului.



