

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (10416 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (73137 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI PARCELARE, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”
(Sstud = 84437 mp)

comuna **GURA VADULUI**, sat **PERȘUNARI**; tarla 15

NC 25391 (De 580); NC 25932 (Cc 580); NC 25382 (De 612); NC 25386 (De 599); De 577;
NC 25383 (De 599/1); NC 25378 (Pș 598/1); De 625; De 619; De 601; Cc 607; De 615;
NC 25390 (Fn 618); NC 21477 (A 605); NC 26012 (Cc, A 604); NC 26013 (Cc, A 604);
NC 25384 (V 600); NC 25385 (V 611)

Proiect nr. 58 / dec. 2023; elaborat iul. 2024

- Inițiator : **COMUNA GURA VADULUI**

ELABORATOR (PROIECTANT)
S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L.
str. Rudului nr. 76, Ploiești
arh. Andreea Aluchi

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

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ :

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (10416 mp) DIN „ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (73137 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”, „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” ȘI PARCELARE, „ZONĂ SPAȚII VERZI” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”(Sstud=84437 mp)

• Amplasament : comuna **GURA VADULUI**, sat **PERȘUNARI**; tarla 15

NC 25391 (De 580); NC 25932 (Cc 580); NC 25382 (De 612); NC 25386 (De 599); De 577; NC 25383 (De 599/1); NC 25378 (Pș 598/1); De 625; De 619; De 601; Cc 607; De 615; NC 25390 (Fn 618); NC 21477 (A 605); NC 26012 (Cc, A 604); NC 26013 (Cc, A 604); NC 25384 (V 600); NC 25385 (V 611)

I. DISPOZIȚII 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 (84437 mp) cuprinsă în **UTR nr. 25.1**

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 (84437 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 ELABORARII

- **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 Urbiștilor din România
- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- 2.2. În cadrul 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 : 1000), vizat de OCPI Ph. (PFA Tavaru Bogdan)
 - PUG + RLU com. GURA VADULUI, aprobat prin HCL nr. 22/22.12.1999, prel. cu HCL nr.16/19.03.2019
 - Certificatul de urbanism nr. 106/17.03.2025 eliberat de Consiliul Județean Prahova (valabil 12 luni)
 - Studiul geotehnic (SC HIDROGEOTESTING SRL, Slănic), verificat Af
 - Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
 - Studiul pedologic (OSPA Prahova) • Aviz Dir. Jud. pt. Agricultură Prahova • Aviz ANIF • Aviz MADR
 - Studiu echipare tehnico-edilitară

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul noului **UTR nr. 25.1**

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare destinație teren situat în UTR nr. 25 din zona „unități agricole” (10416 mp) și extindere intravilan (73137 mp) pentru :

- zonă instituții și servicii
- zonă rezidențială și parcelare
- zonă spații verzi amenajate
- zonă căi de comunicații rutiere

pentru realizarea – parțial cu fonduri europene – a unui complex turistic cu facilitățile aferente, parcelarea și amplasarea de locuințe de tip „casa în vie” și amenajarea corespunzătoare a tramei stradale de natură să deservească toate zonele funcționale și obiectivele propuse.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Obiectul activităților preconizate a se desfășura pe acest teren – structuri de primire turistica și locuire – **nu** este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. 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

Precizare f. importantă : Titularul obiectivului care se amplasează 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 prevederilor 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.

- 4.3. Studiul pedologic încadrează fiecare teren agricol (vie, arabil, fâneată) în clasa de calitate
- 4.4. Conform Adeverinței nr. 4140/29.05.2023 eliberată de Direcția Agricolă a județului Prahova, parcelele având înscrise în acte categoria de folosință „vie” nu figurează în Registrul Plantațiilor Viticole.
- 4.5. Conform aviz ANIF nr.121/2024, terenul face parte din „Amenajarea CES Budureasca” - Cod 490, aflată în administrarea ANIF Prahova. Paralel cu De 580 (NC 25391) se află canal marginal ANIF(Cc 580; NC 25932).
- 4.6. În perimetrul studiat, **nu s** - au identificat obiecte de patrimoniu construit (monumente istorice sau situri arheologice înscrise în LMI/2015 sau Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

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

- 5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :
- 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.
- 5.3. Referitor expunerea la riscuri tehnologice, zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor și rețelelor, căilor de comunicații și alte asemenea lucrări de infrastructură, se vor respecta precizările de la art. 11 din RGU și condițiile din avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

„L” – ZONA REZIDENȚIALĂ

„SP” – ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE

„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICȚII ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE – subzona CĂI RUTIERE – „Cr”

„IF” – TERENURI CU LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de alimentație publică și cazare

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- activități nepoluante, fără risc tehnologic și incomode prin traficul generat
- construcții și amenajări pentru sport și agrement
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- semnalistică

Art. 4 - Utilizări permise

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică
- anexe funcționale, spații tehnice, punct PSI
- lucrări de consolidare și amenajare a corpului C5 („conac”) pentru spații prezentare și desfacere soiuri de vin
- dotări de agrement turistic și divertisment (piscină, jacuzzi, spa, saună, fitness; club, cazino, bowling, etc)
- terenuri și săli de sport multifuncționale
- centru închiriere echipament sportiv și mijloace transport de agrement (atv, sănii, biciclete / trotinete, carturi, mașinuțe electrice)
- spații pentru administrare (birouri, pază) și întreținere complex turistic
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă, relaxare și socializare în spații închise/deschise (terase acoperite/neacoperite, foisoare, pergole, pavilioane pentru activități flexibile, refugii și terase belvedere)
- locuri de joacă pentru copii
- locuințe de serviciu / anexe (vestiare, dotări sanitare) pentru pt. personalul de pază și întreținere
- spații verzi decorative și amenajări ambientale (oglinzi și jocuri de apă, aranjamente florale și peisajere, etc)
- plantații cu viță de vie
- sere legume, fructe și flori (exclusiv pentru consum propriu); depozit unelte și utilaje de grădină
- mobilier de grădină specific programelor de parc
- construcții provizorii și/sau instalații temporare (demontabile) pe structură metalică și închideri din material textil (corturi, prelate, baloane) pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment
- țarcuri pentru animale de companie și pază
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme, pavaje; piste role, biciclete/trotinete
- utilități : rețele și dotări tehnico-edilitare, puțuri forate (după caz), bazine etanșe vidanjabile, platforme deșeuiri, hidranți de incendiu, sisteme irigații, drenuri, iluminat public, etc.
- stații încărcare auto electrică
- lucrări de stabilizare a terenului (terasamente, taluzuri, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția obiectivelor contra intruziunii, alarmă, monitorizare video, etc.
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe caldura, mini eoliene, etc)
- împrejmuiri despărțitoare și perimetrare, gard viu
- semnalistică, firme și panouri de reclamă, bannere

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- activități nepoluante (cramă vinificație ecologică), amplasate în construcții de dimensiuni mici și mijlocii, care nu generează trafic important de persoane și mărfuri
- cu condiția efectuării expertizei tehnice la construcția existentă (corp C5 „conac”) care se reamenajează
- oricare din structurile de alimentație publică și cazare cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice (DSP, DSVSA, ISU, APM, Ministerul Turismului, ANIF)
- cu condiția rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, 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
- anunțarea Primăriei comunei Gura Vadului și a DJC Prahova – în maxim 72 ore – în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări
- cu respectarea condițiilor de dimensionare, amplasare și prezentare a mijloacelor de publicitate (reclame, firme, inscripții, însemne, bannere, etc), astfel încât :
 - să nu altereze frumusețea peisajului, caracteristicile arhitecturale și ambientale ale zonei, să nu constituie elemente care obturează sau concurează cu elementele de fațadă și fără să împiedice circulația pe domeniul public sau privat
 - să nu constituie sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor și fără a depăși limitele acestora, în cazul amplasării pe calcane, fațade, terase, acoperișuri
 - să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul autovehiculelor de intervenție pe proprietăți în cazul amplasării pe sol

Art. 6 - Utilizări interzise

- construcții care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia (unități de producție industrială și depozitare, ferme agrozootehnice, unități de transporturi, locuințe permanente, etc.)
- orice fel de activități poluante cu risc tehnologic ridicat și trafic intens de mașini și marfă

Art. 7 - Interdicții temporare

- oricare din construcțiile permise în zona de modernizare a drumurilor sau a intersecțiilor ce necesită amenajare, până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după sau concomitent cu modernizarea drumurilor, amenajarea acceselor în incinte și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivelor
- orice modificare/recompartimentare a construcțiilor existente până la întocmirea expertizei tehnice privind stabilitatea structurii și propunerile de consolidare, precum și a obținerii avizului ISC
- până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af

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 serviciile 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 :

- pentru restaurante :
 - însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor
 - orientarea spre nord a depozitelor, bucătărilor și spațiilor de preparare, etc.
- pentru construcțiile de turism :
 - orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor
- pentru construcții de agrement (club) :
 - orientarea spre sud, sud-vest și sud-est
- pentru construcții și amenajări sportive :
 - terenuri de sport : cu axa longitudinală pe direcția NS, cu abatere de maxim 15° spre V sau E
 - piscine : cu axa longitudinală pe direcția NS, cu abatere de maxim 20° spre V sau E

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentele la drumurile din zona „IS” au fost stabilite astfel :

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- De 619	„A1 – A1”	10,00	5,00
- De 625	„A.2 – A.2”	5,00	5,00
- De 577	„2.1 – 2.1”	5,00	9,00
	„2.2 – 2.2”	5,00	5,00
- De 615	„3 – 3”	5,00	5,00
- De 599/1	„5 – 5”	5,00	5,00
- De 601	„6 – 6”	5,00	5,00

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m față de aliniamentele la drumurile aferente zonei „IS”

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / zona „SP”
- 3,00 m / limita laterală/posterioară a fiecărei parcele
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă este egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m, pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de salvare;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- ▶ Accesul rutier la amplasamentul studiat se va realiza fie dinspre :
 - satul Perșunari pe De 619
 - DJ 205 (județul Buzău) și apoi, pe De 625 (pe teritoriul comunei Gura Vadului, județul Prahova).
 - Pentru drumurile de acces din complexul turistic s-a propus modernizarea drumurilor existente conform unor profile adecvate fiecărei funcțiuni.
- ▶ **Notă** : Pentru detalii suplimentare, vezi „Zona căi de comunicații și construcții aferente” - „CC” – subzona căi rutiere – „Cr” din prezentul RLU.
- ▶ La fazele următoare de proiectare se vor respecta prevederile din Anexa nr. 4 la RGU :
 - „Pentru restaurante (pct. 4.3) vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
 - În funcție de destinația și capacitatea construcției, se vor amenaja :
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentelor
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
 - Pentru construcțiile de turism (pct. 4.10) vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
 - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor :
 - cu lungime de maximum 25 m - vor avea o lățime minimă de 3,50 m
 - cu lungime mai mare de 25 m – vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere

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 siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni - se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 15 - Parcaje

- Conform RGU, Anexa 5 :
 - pentru restaurante (pct. 5.3.2. și 5.3.3.) :
 - 1 loc parcare la 5 – 10 locuri la masă
 - la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de vehiculele clienților
 - 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

- alimentarea cu energie electrică : extindere rețelele existente
- alimentarea cu apă :
 - sursă proprie (puț forat)
 - extindere rețea

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- evacuarea apelor uzate menajere :
 - fose betonate vidanjabile – 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 / creare drum)

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

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

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințe 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
- 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 max 10%
- sunt admise luminatoare sau lucarne în planul acoperișului
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- nu sunt admise elemente de izolație sau coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate din beton aparent, netencuit
- nu se admite amplasarea pe fațada principală a aparatelor de aer condiționat, a rețelelor și conductelor aparente și a contoarelor de utilități
- modul de executare a acoperișului : terasă sau șarpantă; învelitoare : tablă plană cutată, țiglă, ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale
- tâmplărie : lemn stratificat / PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații
- 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 : 50 %**

Art. 22¹ - Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT maxim : 1,5**

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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- s-a propus un procent de spații verzi de 25 % din suprafața zonei „IS”, constând în : plantații decorative (gazon, pateuri florale, grupuri de arbori și arbuști) și plantații de protecție (contra factorilor atmosferici)

Art. 23 - Împrejuriri

- 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.
- Amplasarea împrejuririlor față de drumuri în zona „IS” :

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- De 619	„A1 – A1”	10,00	5,00
- De 625	„A.2 – A.2”	5,00	5,00
- De 577	„2.1 – 2.1”	5,00	9,00
	„2.2 – 2.2”	5,00	5,00
- De 615	„3 – 3”	5,00	5,00
- De 599/1	„5 – 5”	5,00	5,00
- De 601	„6 – 6”	5,00	5,00

„L” – ZONA REZIDENȚIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

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

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe amplasate izolat, cu regim mic de înălțime suprateran (maxim P+1+M)
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaje, foisoare; sere și solarii pt. consum propriu, țarcuri pt. animale de companie și pază, spații depozitare unelte și accesorii de grădină, piscine pentru uz personal, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcări
- utilități (brânșamente, bazin etanș vidanjabil, instalații de supraveghere și protecție, etc.)
- spații verzi decorative și plantații cu viță de vie
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe caldura, mini eoliene, etc)
- împrejuriri perimetrare și despărțitoare; panouri publicitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- conversia locuințelor în alte funcțiuni (activități nepoluante) cu condiția păstrării funcțiunii rezidențiale în proporție de minim 50% din aria construită desfășurată;
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei comunei Gura Vadului și DJC Prahova în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul lucrărilor de execuție
- cu condiția obținerii avizului ANIF Prahova

Art. 6 - Utilizări interzise

- activități productive și de depozitare poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- anexe (grajduri, cotețe) pentru creșterea păsărilor și animalelor domestice
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată lărgirii și creierii drumurilor conform profilelor propuse
- amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

Art. 7 - Interdicții temporare

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

Art. 8 - Interdicții permanente

- desfășurarea unor activități poluante (produc zgomot, vibrații, praf, radiații) și care prezintă risc tehnologic (impurifică apa, aerul, solul și subsolul)
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare și servitutiile impuse;
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- amplasarea către drumurile publice a anexelor cu aspect dezagreabil

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentele la drumurile aferente zonei „L” au fost stabilite astfel :

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- drum nou	„1 – 1”	5,50	4,50
- De 599	„2 – 2”	5,00	5,00
- De 577	„2.1 – 2.1”	5,00	9,00
	„2.2 – 2.2”	5,00	5,00
- De 612 (lat. N)	„4 – 4”	5,00	5,00
- De 612 (lat. E)	„7 – 7”	5,00	5,00

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul la drumurile aferente zonei „L”

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / limita laterală/posterioară a fiecărei parcele

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

• Accesesele carosabile se vor desfășura pe drumurile existente propuse pentru modernizare.

Pentru detalii, vezi „Zona căi de comunicații și construcții aferente” - „CC”, subzona căi rutiere – „Cr” din prezentul RLU.

• Accesul în incinta fiecărui lot se va efectua pe alei semicarosabile, racordate la drumul respectiv.

Art. 14 - Accese pietonale

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

- accesesele pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă rezidențială;

Art. 15 – Parcaje

- se vor prevedea locuri de parcare pentru locatari și vizitatori - numai în incinta fiecărei parcele

- este interzisă parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a exploatării

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- alimentarea cu energie electrică : extindere rețelele existente
- alimentarea cu apă :
 - sursă proprie (puț forat)
 - extindere rețea

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- evacuarea apelor uzate menajere :
 - fose betonate vidanjabile – 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

Terenul NC nou 25385 (NC vechi 20960) va fi parcelat în 10 loturi construibile.

Notă importantă :

- se admit dezmembrări pentru modernizare drumuri

Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- **S/D+P+1+M** (Hmax streășină/cornișă = 10 m; Hmax coamă = 12 m) măsurați de la CTA
- se admit subsoluri sau demisoluri, cu respectarea recomandărilor din Studiul Geologic

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul arhitecturii locale
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen baluștrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, anexelor;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- modul de executare a acoperișului : terasă sau șarpantă; învelitoare : tablă plană au cutată, țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „turnulețe”, „pagode”) sau lucarne agresive și mansarde false
- tâmplărie : lemn / PVC / aluminiu cu geam termoizolant, simplu, clar/fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate, etc
- nu se admit: ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale;
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pazii din lemn, etc.

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- **POT : 35 %**


Art. 22¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,05**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**Art. 23 - Spații verzi și plantate**

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă din cadrul fiecărui lot vor fi înierbate
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se 45% din suprafața parcelei pentru a fi amenajată ca spațiu verde (plantații decorative și viță de vie);

Art. 24 - Împrejuriri

- transparente / decorative la drum, eventual dublate de gard viu (Hmax = 1,80 m) și opțional opace spre vecinătăți (Hmax = 2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : panouri lemn, fier forjat
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau placări mozaicate
- nu se admit excese ornamentale : statuete cu animale și păsări domestice/sălbatică sau personaje fantastice
- porțile se vor deschide spre incintă
- Amplasarea împrejuririlor față de drumurile din zona  :

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- drum nou	„1 – 1”	5,50	4,50
- De 599	„2 – 2”	5,00	5,00
- De 577	„2.1 – 2.1”	5,00	9,00
	„2.2 – 2.2”	5,00	5,00
- De 612 (lat. N)	„4 – 4”	5,00	5,00
- De 612 (lat. E)	„7 – 7”	5,00	5,00

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- spații verzi amenajate cu caracter public

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonelor

- echipare tehnico-edilitară
- circulații

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- plantații decorative și de protecție contra factorilor atmosferici extremi
- mobilier specific programelor de parc (bănci, mese, jardiniere, oglinzi de apă, statuete, coșuri de gunoi, etc)
- construcții și amenajări pentru odihnă și recreere (pergole, umbrare, pavilioane)
- locuri de joacă pt. copii (groapa cu nisip, spaliere, tobogane, balansoare, leagăne, corpuri geometrice, etc.)
- țarcuri pentru animale de companie
- alei pietonale (ocasional carosabile pentru întreținere)
- rețele și dotări tehnico-edilitare (platformă deșeuri parc, cișmele apă, sisteme de irigații, drenuri, instalații de iluminat, supraveghere video, grupuri sanitare ecologice)
- împrejmuiri perimetrare și despărțitoare, panouri de reclamă comercială, bannere, etc

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- obținerea avizului ANIF Prahova
- amenajarea spațiului verde (scurt) se va face în baza unei documentații întocmite de specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, urbanismului și horticulturii și a autorizației de construire
- se admite tăierea plantațiilor doar în caz de îmbătrânire, creștere excesivă sau degradare (trăsnet, incendiu)
- întreținerea riguroasă a curățeniei la grupurile sanitare pentru public

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice fel de construcții sau amenajări pentru alte funcțiuni, inclusiv cu caracter provizoriu
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecție a mediului în vigoare
- circulații carosabile interioare și parcări
- depozitare de materiale, deșeuri menajere sau inerte
- tăieri neautorizate sau vătămări ale vegetației
- schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi publice, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publică
- amplasarea mijloacelor de publicitate pe arbori sau a celor sonore care pot tulbura liniștea publică

Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui proiect de specialitate pentru amenajarea scuarului

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice altă construcție sau amenajare cu excepția celor menționate la Art. 4
- parcare / staționarea oricărui tip de autovehicul, cu excepția celor destinate întreținerii
- activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației
- orice lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate sau care să împiedice evacuarea și colectarea apelor meteorice
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- tăierea necontrolată a arborilor și arbuștilor sau a celor care nu au atins gradul de maturitate

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Prin PUZ, aliniamentele la drumurile aferente zonei „SP” au fost stabilite astfel :

Denumire drum	Profil propus	Distanța față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- De 625	„A.2 – A.2”	5,00	5,00
- De 599/1	„5.1 – 5.1”	5,00	9,00

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentele la drumurile aferente zonei „SP”

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 3,00 m / zona „IS”

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

- interzise, cu excepția autoutilitarelor / utilajelor de întreținere a spațiilor plantate

Art. 14 - Accese pietonale

- alei din pavele înierbate sau lespezi de piatră

Art. 15 - Parcaje

- interzise

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Se va proceda la asigurarea utilităților necesare amenajării spațiilor verzi, după caz, prin :

- prelungirea rețelelor existente, dacă au capacitatea necesară
- mărirea, după necesități, a capacităților rețelelor existente
- construirea de noi rețele.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- sunt permise trasee de racorduri / bransamente la utilitățile edilitare
- rețelele și bransamentele se vor executa subteran, cu respectarea HGR nr. 490/2011
- se recomandă colectarea apelor meteorice în bazine decorative și utilizate la întreținerea spațiilor verzi

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 si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

- nu se admit reparcelări pentru alte funcțiuni
- se permit dezmembrări pentru lărgirea drumurilor

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

- parter
- Hmax = 5 m

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje de calitate și aspect modern, cu specific local tradițional (piatră, lemn, stuf)
- volumele construite vor fi simple, adecvate funcțiunii
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu, a materialelor nepotrivite, imitații stilistice după arhitecturi străine locului, excese ornamentale
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel); accente : maxim 10%
- materiale și tehnologiile folosite vor fi ecologice

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

- POT = 10%

Art. 22' – Coeficientul de ocupare al terenului

- CUT = 0,1

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

Art. 23 – Spații verzi

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

Art. 24 – Împrejuriri

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

Distanțe de amplasare a împrejuririlor în zona „SP” :

Denumire drum	Profil propus	Dist. față de ax (m)	
		p. stg.	p. dr.
- De 625	„A.2 – A.2”	5,00	5,00
- De 599	„5 – 5”	5,00	5,00
	„5.1 – 5.1”	5,00	9,00

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
- refugii și treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

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)
- obținerea avizului ANIF Prahova

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
 - modernizarea intersecțiilor
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
 - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
 - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări :
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri
 - obturarea cu mobilier urban a acceselor 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 de perspectivă
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate conform profile transversale stabilite prin PUZ

Art. 8 - Interdicții permanente

- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impiedică 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

Accesul rutier la amplasamentul studiat se va realiza fie dinspre :

- satul Perșunari pe De 619
- DJ 205 (județul Buzău) și apoi, pe De 625 (pe teritoriul comunei Gura Vadului, județul Prahova).

► Pentru drumul principal de acces De 619 (dinspre satul Perșunari) și respectiv pentru De 625 (dinspre jud. Buzău), prin Studiul de circulație s-au propus următoarele profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	De 619				De 625	
	profil propus „A – A”		profil propus „A1 – A1”		profil propus „A2 – A2”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
• ampriză	10,00		15,00		10,00	
- p. carosabilă	2,75	2,75	3,00	3,00	3,00	3,00
- parcare	-	-	5,00	-	-	-
- rigolă acostament	-	1,00	-	1,00	-	1,00
- trotuar	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	1,90 – 2,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
• lărgire propusă	-	-	8,30 ÷ 9,00	-	4,00 ÷ 4,10	-

► Pentru drumurile secundare, prin Studiul de circulație s-au propus următoarele profile transversale :

Caracteristici constructive (m)	Drum nou **		De 599		De 577			
	profil propus „1 – 1”		profil propus „2 – 2”		profil prop. „2.1 – 2.1”		profil propus „2.2 – 2.2”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
• ampriza	10,00		10,00		14,00		10,00	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	-	1,00	-	1,00	-	-	-	1,00
- parcare	-	-	-	-	-	5,00 *	-	-
- trotuar	1,50	-	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
• lărgire	-		5,30 ÷ 6,10	-	4,40	4,00	4,40 ÷ 5,70	-

* inclusiv rigolă acostament (1,00 m)

** paralel cu canal Cc 580

Caracteristici constructive (m)	De 615		De 612 (lat. N)		De 599/1			
	profil propus „3 – 3”		profil propus „4 – 4”		profil propus „5 – 5”		profil prop. „5.1 – 5.1”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
• ampriza	10,00		10,00		10,00		14,00	
- p. carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	1,00	-	-	1,00	-	1,00	-	-
- parcare	-	-	-	-	-	-	-	5,00 *
- trotuar	-	1,50	1,50	-	1,50	-	1,50	-
- sp. verde/taluz	1,00	0,50	0,50	1,00	0,50	1,00	0,50	1,00
• lărgire	-	5,20÷4,30	-	5,20 ÷ 6,40	-	6,70÷7,10	-	11,10

* inclusiv rigolă acostament (1,00 m)

Caracteristici constructive (m)	De 601		De 612 (lat. E)	
	profil propus „6 – 6”		profil propus „7 – 7”	
	p. stg.	p. dr.	p. stg.	p. dr.
• ampriza	10,00		10,00	
- parte carosabilă	3,00	3,00	3,00	3,00
- rigolă acostament	1,00	-	1,00	-
- trotuar	-	1,50	-	1,50
- spațiu verde/taluz	1,00	0,50	1,00	0,50
- lărgire	1,80÷2,80	1,20 ÷ 2,40	5,70	-

Notă :

► Pentru modernizarea drumurilor conform profilelor menționate și crearea noului drum de legătură între De 599 și De 612 este necesară cedarea unei suprafețe de 9690 mp din proprietatea beneficiarului.

Racordarea drumurilor se va realiza conform razelor înscrise – după caz - în Studiul de circulație peste rigole carosabile care să asigure continuitatea scurgerii apelor pluviale. Accesele în incintele viitoarelor investiții se vor amenaja prin racordare directă la drumul respectiv cu raze de minim 6,00 m pe lățimea de minim 5,00 m.

Pentru fiecare zonă funcțională s-au prevăzut spații de parcare, conform HGR nr. 525/1996 (RGU) și NP 24/2022 (Normativ pt. proiectarea parcajelor și asigurarea spațiilor de manevră), amplasate conform planului de situație. Numărul exact al locurilor de parcare se va stabili la următoarele faze de proiectare conform Anexei nr. 5 la RGU, în funcție de destinația și capacitatea obiectivelor proiectate.

Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoare de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

Art. 15 – Parcaje

- Locurile de parcare aferente fiecărui obiectiv se vor asigura exclusiv în incinta beneficiarului și se vor stabili la următoarele faze de proiectare în funcție de specificul activității, gabaritul mijloacelor de transport și suprafața desfășurată a obiectivelor pe care le deservesc.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Se va proceda la asigurarea utilităților necesare funcționării complexului turistic :

- prelungirea rețelelor existente, dacă au capacitatea necesară
- mărirea, după necesități, a capacităților rețelelor existente
- construirea de noi rețele.

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

- rețelele și bransamentele se vor executa subteran, cu respectarea 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 si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22 – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 – Spatii verzi

Art. 24 – Împrejuriri

- se vor amplasa conform profilelor propuse în fiecare zonă funcțională

„IF” - TERENURI CU LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- lucrări de îmbunătățiri funciare

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații

- echipare edilitară

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- canale de irigație sau desecare aferente culturilor agricole

- amenajare drumuri exploatare, lucrări de traversare

- plantații

- rețele tehnico-edilitare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- poduri, podețe - cu condiția obținerii avizului ANIF

- evacuarea apelor convențional curate și monitorizate cantitativ, provenite din activitățile permise cu condiția obținerii avizului ANIF

- lucrări de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren

- oricare din funcțiunile de la Art. 4 cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico edilitare,

- înștiințarea Muzeului de Istorie și Arheologie Prahova în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul executării lucrărilor de construcții și amenajări

- **Art. 6 - Utilizări interzise**

- orice fel de construcții și amenajări în zona de protecție canal (2,00 m)

- orice fel de alte construcții, pentru alte funcțiuni

- deversarea de ape poluate

Art. 7 - Interdicții temporare

- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată realizării noului drum de acces

Art. 8 - Interdicții permanente

- alte utilizări în afara celor permise destinate exclusiv activităților agricole și lucrărilor de îmbunătățiri funciare

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art. 9 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Art. 14 - Accese pietonale

- se vor efectua pe drumurile din zonă amenajate/modernizate conform profilelor propuse
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea infrastructurii de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF, filiala Prahova

Art. 15 – Parcaje

- se permite parcarea / staționarea ocazională (mașini și utilaje agricole, turisme, etc.) numai în parcările amenajate în acest scop

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- nu e cazul

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

Art. 19 – Parcelarea

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

Art. 22¹ – Coeficientul de utilizare a terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 - Spații verzi și plantate

- se admit plantații de protecție

Art. 24 - Împrejuriri

- se admit împrejuriri pentru protecția terenurilor agricole împotriva intruziunilor
- materiale de construcție admise : sârmă ghimpată, plasă de sârmă, uluci, nuiete

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 25.1

**Întocmit,
arh. Andreea Aluchi**

