

**PRIMĂRIA COM TEIȘANI**

Data anunțului : 19.06 2024

**CONSULTARE  
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)**

**Inițiator : comuna TEIȘANI**

**Elaborator : SC ARHIZANE PLAN SRL,  
arh. Andreea Ioana Aluchi, atestat RUR**

**REPREZENTARE  
VIZUALĂ SUGESTIVĂ  
(SCHEMATICĂ)  
A PROPUNERILOR**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**  
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei  
(denumirea, adresa, camera/sala),  
în perioada 19.06.2024 – 04.07.2024 între orele 08.30-13.30

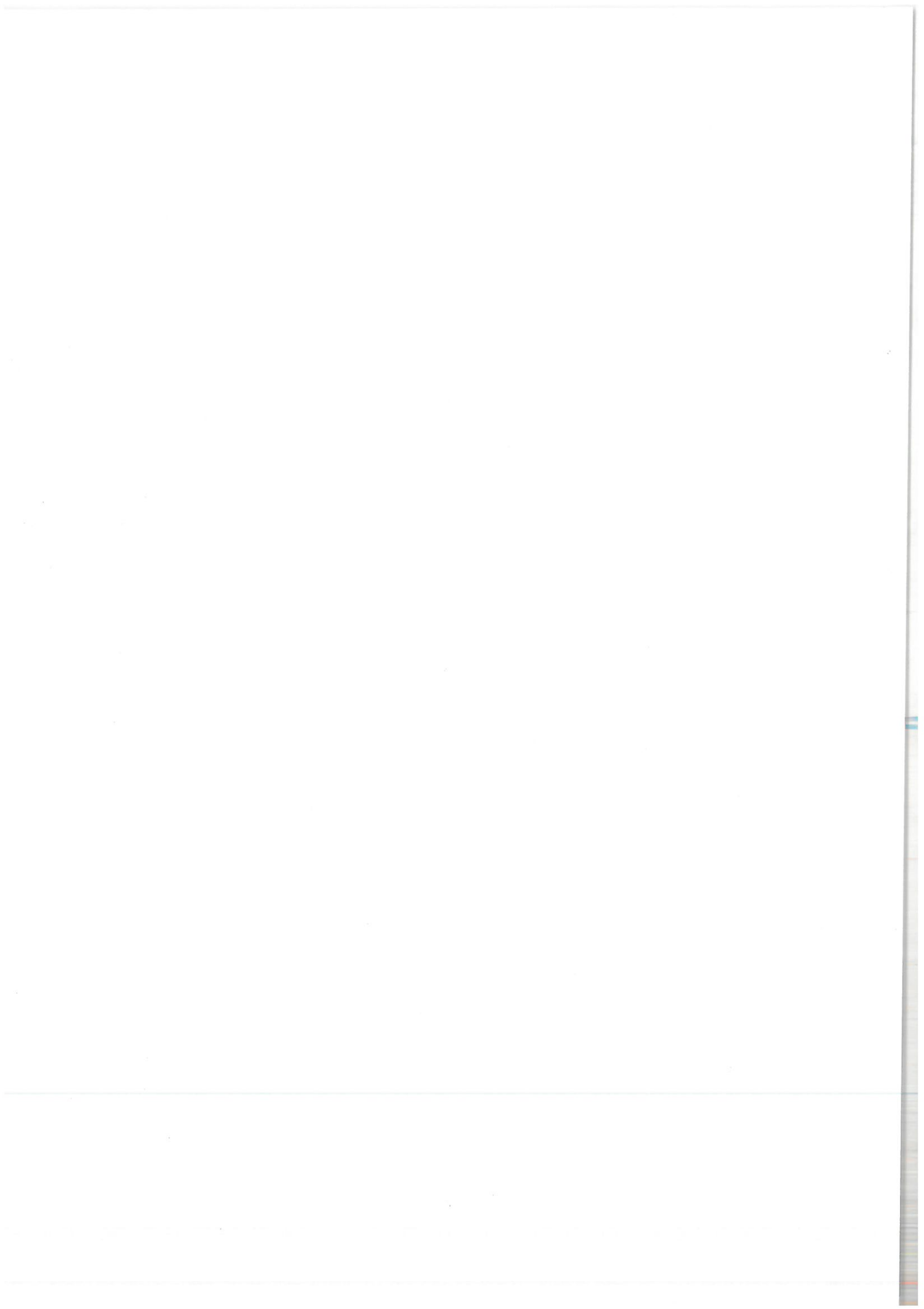
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERE PUBLICA**  
- în data de 05.07.2024 de la orele 11.00 la 12.00.  
(metoda/scopul/data, ora/locul, durata)

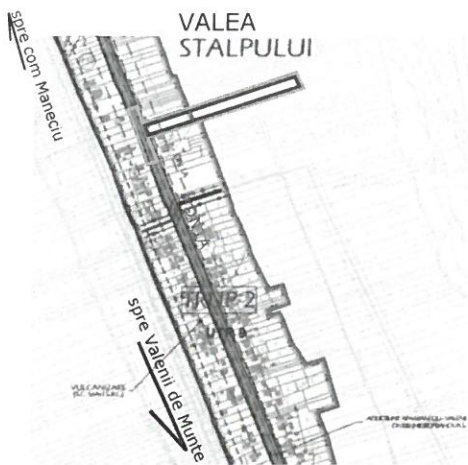
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat în termen de 15 zile lucrătoare de la primirea acestora de către beneficiar/proiectant.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului :

**Oprica Dan; telefon : 0733685118,0244288207**

e-mail : teisani@europrahova.eu





# 0. INCADRARE IN LOCALITATE

TRUP 2	30%
UTR 9	0.6
P+1	



## LEGENDA

### LIMITE

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

### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona locuinte

### CAI DE COMUNICATIE

- Drum National
- Zona protectie drumuri
- Strazi existente in intravilan

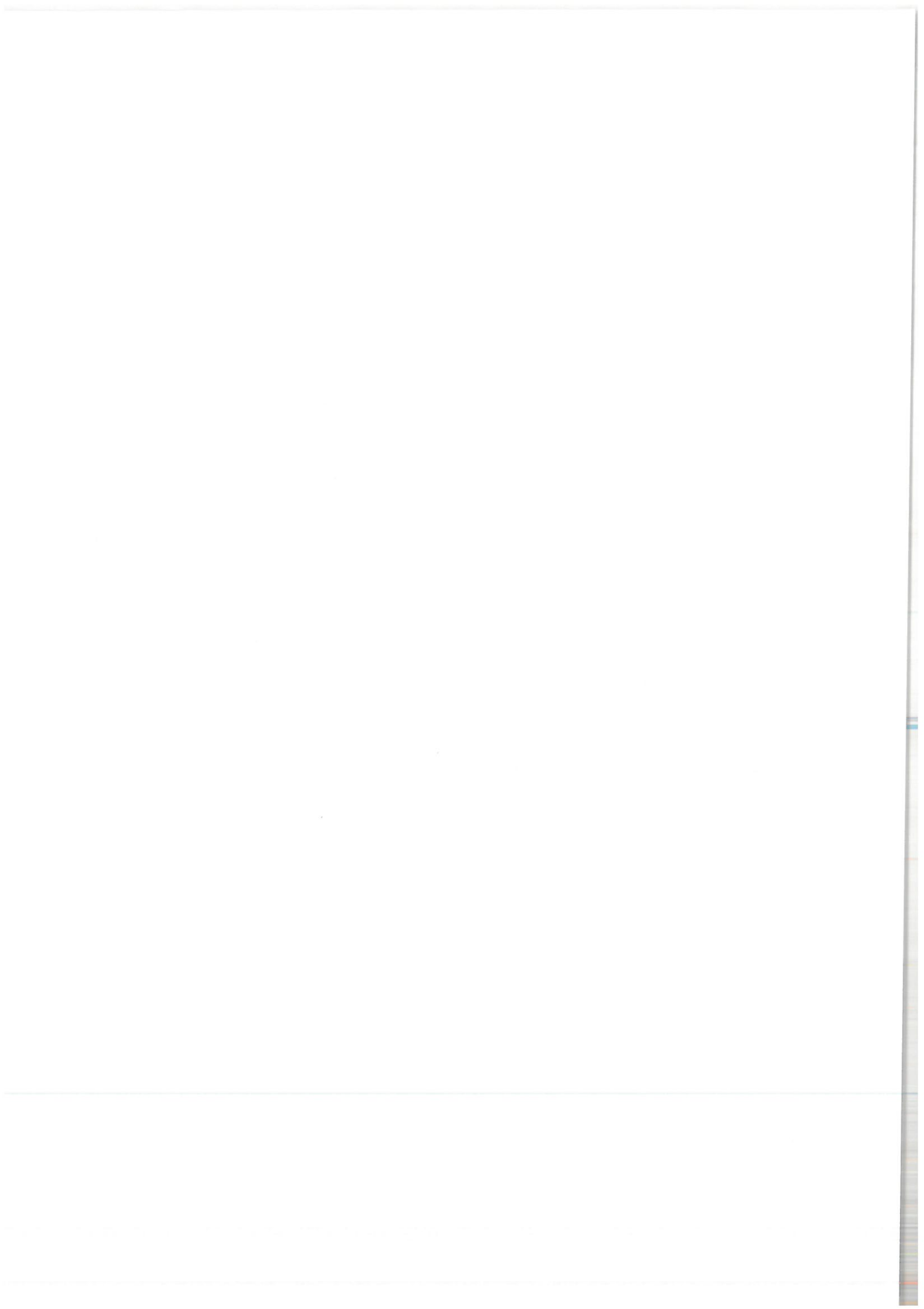
### RETELE EDILITARE

- LEA 20kv
- Conducta aductiune apa

### RETELE EDILITARE

- Zona protejata fata de constructii si culoare tehnice

	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184		BENEFICIARI: <b>COM. TEISANI</b>		PROIECT 5/2024
	NR. 100/2024 SOROPULUI		SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (2811 mp) DIN ZONA LOCUINTE SI EXTINDERE INTRAVILAN (7151 mp) PENTRU ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI AMENAJARE CALÉ ACCES (Sstud = 12057 mp)		FAZA PUZ
	arh. Andreae Aluohi		SCALA 1/5000		PLANSA 0.
	arh. Andreae Aluohi		DATA feb 2024		INCADRAREA IN LOCALITATE



# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

## REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI  
EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII”  
ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)  
comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”  
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5)  
DN 1A (parțial din NC 22222)**

**Pr. nr. 5 / febr. 2024**

Inițiator : **COMUNA TEIȘANI**

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

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

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES**

(Sstud = 12057 mp)

• comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”  
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5)  
DN 1A (parțial din NC 22222, studiat între km 116+315 ÷ 116+410 dr.)

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**1.1.** Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR nr. 9.1**.

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ (12057 mp).

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

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

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII

**2.1.** La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- **HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000** (broșură) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2008** (broșură) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- **HCSRUR nr. 101/29.07.2010** – pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România (MO 577 / 13.08.2010)
- **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, cu modificările și completările ulterioare

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

- Ridicare topografică pentru PUZ, sc. 1 : 500 (SC ORIZONT VECTOR SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Teișani, aprobat prin HCL nr. 39/31.07.2018
- Informații din certificatul de urbanism nr. 73/28.12.2023 eliberat de Primăria comunei Teișani, cu avizul CJPh nr. 73/28.12.2023
- Studiul geotehnic, verificat Af
- Studiu pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Studiul 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 zona studiată aparținând **UTR nr. 9.1**

Prezenta documentație are ca obiect : «**schimbare destinație teren (2911 mp) din „zonă locuințe” și extindere intravilan (7191 mp) pentru „zonă instituții și servicii” și amenajare cale acces** », pentru amplasare service auto și stație ITP (Sstud = 12057 mp)

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 în cadrul amplasamentului studiat.

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

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

4.1. Funcțiunile principale preconizate a se dezvolta pe terenul studiat – prestări servicii auto – **nu** afectează 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. 47<sup>1</sup>
- 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 prevederi art.100 din Legea nr.18/1991, rep., cu modificările și completările ulterioare;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea;
- să ia măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

4.3. Studiul pedologic încadrează terenul arabil (2911 mp) în clasa de calitate **III** (mijlocie)

4.4. Conform Aviz ANIF Prahova nr. 45/19.03.2024, terenul studiat **nu** este situat în zonă cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.5. 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 necesare funcțiunii de bază.

**5.2.** Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unor studii geotehnice detaliate, verificate la cerința Af, cu respectarea prevederilor din Legea nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și protecția mediului.

**5.3.** Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile prevăzute în art. 11 din R.G.U.

### **III. ZONAREA FUNCȚIONALĂ**

**„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII**

**„CC” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII, subzona CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – „CCr”**

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

#### **„IS” – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII**

Se referă la suprafața de 9995 mp care rămâne din proprietatea DRALEX AUTO TEST, după cedare teren 107 mp pentru lărgire DN 1A

#### **CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI**

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

- nu e cazul

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

- servicii auto complete
- servicii în transporturi

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

- sedii administrative/birouri
- anexe aferente, depozite; anexe sociale
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi

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

##### ***Art. 4 - Utilizări permise***

- atelier mecanic, tinichigerie, vopsitorie, spălătorie
- depozite aferente (materiale și scule, piese de schimb, anvelope, lacuri, vopsele, etc)
- sediu administrativ, birouri
- stație alimentare auto electrică
- spații de garare/staționare și întreținere parc auto propriu
- rezervor combustibil, skid GPK sau CGN
- facilități pentru clienți (sală așteptare, grupuri sanitare)
- facilități pentru angajați (vestiare, grupuri sanitare, sală mese, etc.)
- cabină poartă, cameră paznic
- punct PSI



- utilități (rețele edilitare, hidranți de incendiu, separator de grăsimi, iluminat exterior, bazin vidanjabil)
- panouri fotovoltaice, minieoliene
- construcții și instalații pentru protecția obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcări, platforme
- platforme deșeuri menajere (de la birouri) și industriale (solide : ex. caroserii, tăblării; lichide : ex. antigel, uleiuri uzate, ulei de frână, etc)
- spații verzi amenajate, plantații de protecție
- împrejmuiri, gard viu
- semnalistică, totemuri, panouri publicitare, indicatoare de circulație

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

- unități cu profil compatibil, care să nu incomodeze activitatea principală, cu condiția ca indicatorii urbanistici rezultați să nu depășească ½ din coeficienții urbanistici maximali prevăzuți pentru funcțiunea de bază a incintei
- prestări servicii în domeniul auto și transporturi cu condiția amplasării la distanțe de minim 15 m / de ferestrele locuințelor
- cu condiția respectării zonelor de protecție și servituților stabilite prin reglementări impuse de avizatori
- cu condiția înștiințării de urgență a Primăriei comunei Teișani și DJ Cultură Prahova, în situația descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției lucrărilor de construire

#### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- unități de producție industrială și depozitare poluantă, cu risc tehnologic și volum mare de transporturi
- orice fel de construcții pentru alte funcțiuni (ex. locuințe, dotări sociale, servicii publice sau de interes general, dotări de sport și agrement, etc.)
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

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

- orice construcție până la întocmirea unui studiu geotehnic detaliat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la art. 4 pe terenurile rezervate pentru amenajare accesului
- autorizația de construire pentru obiectivul de bază se va elibera după sau concomitent cu amenajarea drumului, a accesului în incintă și executarea infrastructurii edilitare

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

- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcții și anexe care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului în vigoare, precum și servituțiile impuse de administratorii infrastructurii rutiere și edilitare
- amplasarea către drumurile publice a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagreabil (depozite de deșeuri, de combustibili solizi, etc.)

### **CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

##### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 ½ oră la solstițiul de iarnă sau de două ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte clădiri, în cazul orientării celei mai favorabile (sud);
- necesitățile de însorire și iluminat natural a clădirilor cu diferite funcțiuni se conformează astfel :
  - orientarea spre nord a depozitelor, spațiilor tehnice / atelierelor de lucru
  - însorirea spațiilor pentru birouri
  - pentru construcții industriale și comerciale se recomandă însoririle cele mai favorabile ale spațiilor pentru public și a birourilor, cu evitarea orientării fațadelor lungi vitrate către est și vest
- pentru a evita amplasarea construcțiilor în zona de umbră, se va respecta distanța între clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu < 3,00 m.

**Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Prin PUZ, s-a stabilit ca aliniamentul pentru DN 1A să respecte profilul „1 – 1” din PUG aprobat, respectiv 13,00 m / ax existent.

**Art. 10 - Amplasarea față de aliniamentele la drumuri**

- minim 20,00 m / ax existent DN 1A (conform aviz CNAIR SA), respectiv minim 7,00 m / noul aliniament (profil „1 – 1”)

**Art. 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- 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 a echipajelor de salvare.

► În cazul terenului studiat :

- 3,00 m / limitele laterale (sud și nord) și posterioară (est) ale incintei

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

**Art. 12 - Accese carosabile**

- accesul în incintă se va efectua direct din DN1A și se va amenaja între km 116+350÷116+385 dr., conform Studiului de circulație

- se vor asigura condiții pentru transporturi agabaritice și grele;

- la fazele următoare de proiectare, va fi studiat modul de rezolvare a circulației interioare, avându-se în vedere prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare)

- pentru detalii suplimentare se va consulta Cap. „Zona căi de comunicații” din prezentul RLU.

**Art. 13 - Accese pietonale**

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

- accesese pietonale - trotuare sau alei - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării ca zonă unității industriale și servicii;

- accesese pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, special în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie

- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucr și amenajări independente pentru pietoni, se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță, precum și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

**Art. 14 – Parcaje**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele obiective care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei respective sau în vecinătatea acesteia;

- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni care necesită studii de impact (factor de perturbare a circulației în zona și a mediului înconjurător)

- este interzisă parcarea / staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice în perioada execuției lucrărilor de construcții sau a funcționării obiectivului

- necesarul de parcaje pentru fiecare obiectiv pentru care se solicita autorizația de construire va fi determinat conform RGU, Anexa nr. 5, pct. 5.12.

**Notă :** Numărul de locuri necesar se va stabili la următoarele faze de proiectare (DTAC), în funcție de suprafața desfășurată a obiectivelor deservite.

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

#### **Art. 15 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă (distribuție și aducțiune) și telecomunicații.

#### **Art. 16 - Realizarea de rețele edilitare**

- noile rețele tehnico - edilitare vor respecta prevederile HGR nr. 490/2011 (subteran)

#### **Art. 17 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

#### **Art. 18 - Parcelarea**

- se admit dezmembrări pentru lărgirea DN 1A

#### **Art.19 - Înălțimea construcțiilor**

- P+1 (Hmax coamă = 10 m la coamă; Hmax cornișă = 7 m),
- iar pentru instalații tehnologice se admit și înălțimi mai mari
- se admit subsoluri/demisoluri dacă studiul geotehnic permite

#### **Art. 20 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii
- construcțiile se vor realiza numai din materiale și elemente necombustibile, rezistente la foc
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- construcțiile se vor realiza numai din materiale durabile și finisaje de calitate, cu aspect modern
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate; se admit accente de culoare în procent de 10%
- tâmplărie : aluminiu – cu geam termoizolant, simplu, clar sau fumuriu

#### **Art. 21 - Procentul de ocupare a terenului**

- POT : 50 %

#### **Art. 21'- Coeficientul de utilizare a terenului**

- CUT : 1,0

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

#### **Art. 22 - Spații verzi și plantate**

- minim 20 % din suprafața incintei „IS”

#### **Art. 23 - Împrejuriri**

- transparente / decorative la drum și opace spre vecinătăți; Hmax = 2,0 m
- distanța de amplasare : minim 13,00 m / ax DN 1 A (conform aviz CNAIR SA)
- se admit panouri publicitare, instalații de iluminat, monitorizare și securizare;

Se referă la suprafața de 2062 mp aferentă DN 1A și lărgirii acestuia, după cedarea a 107 mp din parcela studiată

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

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

- nu e cazul

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

- construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră

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

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

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### **Art. 4 - Utilizări permise**

- căi de comunicație rutieră
- refugii și treceri pietoni
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- piste biciclete
- 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)
  - să respecte avizul organelor de specialitate ale administrației publice și normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare

### **Art. 6 - Utilizări interzise**

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi
  - realizarea penelor de racordare
  - realizarea traversărilor pietonale
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră se interzic :
  - depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
  - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.

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

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare acces, modernizări de străzi existente, intersecții, etc.) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilelor transversale stabilite prin PUZ și Studiul de circulație.

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

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

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

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

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

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

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

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

- nu e cazul

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

**Art. 13 - Accese carosabile**

Accesul în incintă se va efectua direct din DN1A și se va amenaja între km 116+350÷116+385 dr

- DN 1A va fi modernizat conform profilului „1 – 1” din PUG aprobat (26,00 m între aliniamente) :

Caracteristici constructive (m)	p. stg.	p. dr. *
- distanța între aliniamente	26,06	
- parte carosabilă	3,50	3,50
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,50	1,50
- spațiu verde	2,00	2,00
- pistă biciclete	2,00	2,00
- trotuar	1,50	1,50
- spațiu verde	1,50	1,50
- distanța / ax existent	13,00	13,00
- lărgire	3,00	2,40 - 3,70

\* a beneficiarului

#### **Notă :**

- Modernizarea DN 1A se va efectua simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe ambele părți ale drumului (conf. tabel). Din proprietatea beneficiarului se va ceda o fâșie în suprafață de 107 mp.
- Accesese se vor racorda la carosabilul DN 1A cu raze de 15,00 m pe lățimea de 5,00 m și cu trecere peste o rigolă carosabilă de 44,00 m lungime (amenajată peste șanțul existent).
- Prin grija beneficiarului se vor monta indicatoarele de circulație prevăzute în proiectul de drumuri.

**Art. 14 - Accese pietonale**

Circulația pietonilor se va realiza pe trotuarele aferente DN 1A amenajat conform profilului „1 – 1”

**Art. 15 – Parcaje**

- spațiile de parcare pentru toate tipurile de utilizatori (clienți, personal, aprovizionare) se vor amenaja strict în cadrul parcelei studiate
- este interzisă parcare / staționarea vehiculelor pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al exploatării

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

- În zonă sunt rețele de energie electrică, apă și telefonie.

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

- Noile rețele tehnico - edilitare și racordurile la acestea vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform prevederilor HGR nr. 490/2011

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

- Rețelele și conductele situate pe DN 1A sunt proprietatea publică a comunei sau ale societăților comerciale / furnizoare de servicii și utilități
- Lucrările de echipare edilitară și branșare ale obiectivului propus vor fi finanțate de către investitor

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

*Art. 19 - Parcelarea*

*Art. 20 - Înălțimea construcțiilor*

*Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor*

*Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului*

*Art. 22<sup>1</sup> - 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*

*Art. 24 - Împrejuriri*

- Se vor amplasa conform profilului „1 – 1”

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**UTR nr. 9.1**

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**



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

**PLAN URBANISTIC ZONAL :**

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)**

Amplasament : comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”  
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5)  
DN 1A (parțial din NC 22222; km 116+350 ÷ 116+385 dr.)

Inițiator : **COMUNA TEIȘANI**

**BORDEROU PIESE SCRISE**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

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

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE

**BORDEROU DE PIESE DESENATE**

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

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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect : **SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)**
- Amplasament : comuna **TEIȘANI**; sat **VALEA STÂLPULUI**, pct. „Țarina”  
parțial NC 22370 (T56, A 2157/16; T46/1, A 2167/17; T46, A 2170/16, 2170/17, 2170/17/1, 2181/5);  
DN 1A (parțial din NC 22222; km 116+350 ÷ 116+385 dr.)
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT LOCAL**
- Inițiator : **COMUNA TEIȘANI**, repr. primar Stanciu Gheorghe
- Proiectant : **SC ARHIZANE PLAN SRL**
- Nr. pr./data : 5 / febr. 2024

#### 1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de schimbare a destinației teren (2911 mp) din „zonă locuințe” și extindere intravilan (7191 mp) pentru „zonă instituții și servicii” în vederea amplasării unui service auto și stație ITP cu anexele aferente funcționării, precum și amenajarea accesului în incintă.

Terenul studiat (**12057 mp**) este situat în intravilan și extravilan și, conform actelor prezentate și ECFI eliberate de BCPI Vălenii de Munte, se compune din :

Folosința / NC	intravilan	extravilan	total
- arabil (parțial din NC 22370)	2911	7191	10102 <sup>1*</sup>
- drum / DN 1A (parțial din NC 22222)	1955	-	1955 <sup>2</sup>
Total studiat	4866	7191	12057

<sup>1</sup> propr. SC DRALEX AUTO TEST SRL conform Actului de comasare nr. 1767/19.09.2023 autentificat de SPN "ACTA", NP Aida Constantin din orașul Vălenii de Munte

<sup>2</sup> domeniu public național, în administrarea CNAIR

\* din total proprietate 14934 mp

#### Notă f importantă :

Suprafața de 4832 mp (rest proprietate beneficiar din total 14934 mp), având categoria de folosință „pășune” și prezentând un teren foarte accidentat (râpă), neutilizabil pentru construcții nu face obiectul prezentului Studiu.



### **1.3. Surse documentare**

- Ridicare topografică pentru PUZ, sc. 1 : 500 (SC ORIZONT VECTOR SRL), vizată de OCPI Prahova
- PUG și RLU comuna Teișani, aprobat prin HCL nr. 39/31.07.2018
- Informații din Certificatul de urbanism nr. 73/28.12.2023 eliberat de Primăria comunei Teișani, cu avizul CJPh nr. 73/28.12.2023
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD PĂDUROIU SRL), verificat Af
- Studiu pedologic (OSPA Prahova) • Aviz ANIF Prahova
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) • Aviz CNAIR SA
- Studiul echipare tehnico-edilitară

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **ANALIZA MULTICRITERIAL INTEGRATĂ**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Zona amplasamentului se află în continuarea str. Ștefan cel Mare din orașul Vălenii de Munte (fiind singura parte din cadrul comunei care se desfășoară de-a lungul DN 1A) și aparține satului component Valea Stâlpului.

Datorită avantajelor oferite de poziția în teritoriu (facilități de acces, echipare edilitară, vizibilitate) zona s-a ocupat în scurt timp cu clădiri, majoritar rezidențiale și mici unități comerciale și de prestări servicii (pensiune, vulcanizare).

Aspectul general este favorabil : construcții noi, în stare bună, în regim P, P+1, realizate din materiale și cu finisaje moderne și de calitate.

Drumul este bine întreținut, prevăzut cu șanțuri și trotuare pe ambele părți.

#### **2.2. Încadrarea în localitate**

- Terenul este situat pe partea dreaptă a DN 1A (pe sensul de mers către stațiunea Cheia), la cca 1 km nord de limita cu orașul Vălenii de Munte, respectiv la cca 250 sud de intersecția cu DC 18A.
- Vecinătățile terenului (**10102 mp**, din total proprietate 14934 mp) propus pentru obiectiv :
  - la N : propr. m.d. Fătu Ion (teren liber, intravilan și extravilan); L = 296,29 m
  - la E : rest propr. SC DRALEX AUTO TEST SRL (4832 mp, teren liber extravilan); L = 34,37 m
  - la S : propr. Pisău Nicolae (teren liber, intravilan și extravilan); L = 293,94 m
  - la V : DN 1A; L = 34,50 m

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Morfologic, terenul studiat este relativ plan și aproape orizontal, fără probleme de stabilitate.

Clima : temperat continentală. Adâncimea de îngheț : 0,90 – 1,00 m.

Apa subterană se află la adâncime peste 6,0 m. Vânturile dominante bat dinspre NV și N.

Stratigrafia litologică se prezintă astfel :

- 0,00 – 0,50 m : umplutură
- 0,50 – 1,80 m : nisip prăfos cafeniu cu plasticitate mijlocie, vârtos, compresibilitate mare
- 1,80 – 3,50 m : nisip mediu cafeniu cu pietriș
- 3,50 – 6,00 m : pietriș cu nisip fin galben cafeniu

Seismic, conform normativului P100 – 1/2013, perimetrul comunei Teișani este caracterizat prin :

-  $T_c = 1,6$  s ; -  $a_g = 0,40$

Categoria geotehnică : **1 (risc redus)**

#### **2.4. Circulația**

• Terenul are acces direct din DN 1A, la care are o deschidere de 34,50 m și se desfășoară între km 116+350 ÷ 116+385 dr.). În dreptul terenului studiat, DN 1A prezintă profilul existent „1 – 1” :

Caracteristici constr. (m)	p. stg.	p. dr.
- parte carosabilă	3,30	3,30
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,50	-
- taluz	-	1,50
- spațiu verde	4,20	4,80 – 3,50
- distanța / ax existent	10,00	10,60 - 9,30

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Conform actelor de proprietate și ECFI, categoria de folosință a terenului studiat este „arabil și drum” Terenul este liber și nu a fost niciodată construit.

### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT – pe categorii de folosință, conf. PUG aprobat**

Categoria de folosință	intravilan *	extravilan	total
- arabil	2911	7191	10102 <sup>1</sup>
- drum	1955	-	1955
Total studiat	4866	7191	12057

\* trup nr. 2 / UTR nr. 9

<sup>1</sup> din total 14934 mp

#### **Notă f importantă :**

Suprafața de 4832 mp (rest proprietate beneficiar din total 14934 mp), având categoria de folosință „pășune” și prezentând un teren foarte accidentat (râpă), neutilizabil pentru construcții nu face obiectul prezentului Studiu.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă sunt rețele de energie electrică, apă (distribuție și aducțiune) și telefonie.  
Conform aviz ANIF nr. 45/19.03.2024 în zonă nu sunt lucrări de îmbunătățiri funciare.

#### **2.7. Probleme de mediu**

- Terenul pentru care se solicită intervențiile urbanistice se prezintă în condiții bune de stabilitate. Nu au fost interceptate fenomene geomecanice care să submineze stabilitatea obiectivului proiectat.
- În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice/situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție.

## **2.8. Disfuncționalități**

- situarea parțială a terenului în extravilan și în circuitul agricol
- necesitatea amenajării accesului în incintă de natură să nu afecteze traficul de pe DN 1A

## **2.9. Opțiuni ale populației**

- SC DRALEX AUTO TEST SRL este o firmă cunoscută în domeniul prestărilor de servicii auto, având puncte de lucru în orașul Vălenii de Munte (str. Drajna nr. 2) și satul Ogretin din com. Drajna.

Scopul realizării obiectivului pe acest amplasament este mutarea activității firmei care, în prezent se desfășoară pe un teren închiriat în orașul Vălenii de Munte, la intersecția str. Ștefan cel Mare (DN 1A) cu str. Drajna.

- Punctul de vedere al elaboratorului PUZ este favorabil solicitării beneficiarului, considerând binevenită intenția acestuia de a amplasa în afara orașului un astfel de obiectiv cu facilități de acces la un drum de importanță națională (DN 1A).

## **2.10. Concluzii ale analizei multicriterial integrate**

- SC DRALEX AUTO TEST SRL are ca obiect de activitate prestări de servicii în domeniul auto (ITP, tahografie, spălătorie, etc), având puncte de lucru în orașul Vălenii de Munte (str. Drajna nr. 2) și satul Ogretin din comuna Drajna.

- Locația studiată este situată pe partea dreaptă a DN 1A, în continuarea str. Ștefan cel Mare din orașul Vălenii de Munte, zonă care s-a mobilat aproape în întregime cu clădiri majoritar rezidențiale, urmare includerii în intravilan, prin PUG aprobat, a satului Valea Stâlpului.

- Terenul are acces direct la DN 1A (km cca 116 + 360 dr.) la care are o deschidere de 34,50 m.

- Pe drumul național sunt rețele de energie electrică, apă (aducțiune și distribuție) și telefonie.

- Terenul se află parțial în zona de protecție aferentă drumului național, conductei de aducțiune apă și cablului subteran de telecomunicații.

- În zonă nu sunt valori de patrimoniu natural sau construit (monumente istorice/situri arheologice înscrise în LMI din 2015 sau în Repertoriul Arheologic Național) care să necesite măsuri de protecție

- Pe acest amplasament, se intenționează amplasarea unui service auto și stație ITP cu anexele aferente (atelier, depozite materiale și scule, copertine, stație alimentare auto electrică, birouri, anexe personal, utilități, alei carosabile și pietonale, parcare, platforme, spații verzi, împrejurimi, panouri fotovoltaice, semnalistică, reclame, etc.)

**Investiția se va realiza cu fonduri europene.**

- Comunitatea locală sprijină investitorii interesați să dezvolte unități economice pe teritoriul localității, inclusiv prin inițierea prezentei documentații urbanistice în condițiile convenției încheiate.

## CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Ridicarea topografică sc. 1:500 pentru faza PUZ (SC ORIZONT VECTOR SRL) vizată de OCPI Prahova a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren relativ plat și alungit
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD PĂDUROIU SRL estimează terenul ca fiind „bun de fundare”
- Studiul de circulație (SC SERVTOP SRL) propune modul de amenajare a DN 1A și a accesului
- Studiul pedologic (OSPA Prahova) încadrează terenul arabil în clasa de III fertilitate (mijlocie)
- Studiul de echipare tehnico-edilitară propune modalități de asigurare a obiectivului cu utilități

### 3.2. Prevederi din PUG aprobat

- Conform PUG aprobat, terenul studiat (12057 mp) este situat în :
- intravilan (4866 mp) în Trup nr. 2 / UTR nr. 9, din care :
    - 2911 mp în **zona locuințe – „L”**, cu indicatori urbanistici :
      - POT = 30%
      - CUT = 0,6
      - Rh = P+1 (Hmax cornișă = 7 m; Hmax coamă = 10 m)
    - 1955 mp în **zona căi de comunicații – „CC”**, subzona **căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”**
  - extravilan (7191 mp) în **zona terenuri agricole – „TA”**

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

Destinația urbanistică / Folosița	intravilan *	extravilan	total
• zona locuințe – „L”	2911	-	2911
• zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”	1955	-	1955
• zona terenuri agricole – „TA”	-	7191	7191
Total studiat	4866	7191	12057

\* în UTR nr. 9

#### ► Profil drum (intravilan) :

Pentru DN 1 A, tronson km 115+450÷116+670 se aplică profil „1 – 1” (26,00 m între aliniamente) :

- 7,00 m : parte carosabilă
- 2 x 1,00 m : acostament
- 2 x 1,50 m : rigolă
- 2 x 2,00 m : spațiu verde
- 2 x 2,00 m : pista biciclete
- 2 x 1,50 m : trotuar
- 2 x 1,50 m : spațiu verde

#### ► Retragerea construcțiilor :

##### • față de DN 1A :

- 18 m / ax (tronson km 115+450 ÷ 116+670), respectiv minim 5 m / aliniament

##### • față de limitele parcelei :

- conf. Cod civil / de una din limitele laterale; minim 3 m / cealaltă limită laterală
- minim 5 m / limita posterioară

#### Utilizări permise (sumar) :

- locuințe;
- locuire sezonieră, case de vacanță;
- anexe gospodărești cu regim de înălțime P

#### Utilizări permise cu condiții (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- unități cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii (spălătorii auto, autoservice, ateliere mecanice, tinichigerii, tâmplărie, etc.) care se amplasează la min 15 m de ferestrele locuințelor

#### Utilizări interzise (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- activități poluante, generatoare de riscuri tehnologice sau incomode prin traficul generat

#### Interdicții temporare (sumar referitor strict la obiectivul proiectat) :

- pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră sau a culoarelor tehnice, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil a administratorului căii de comunicații sau a deținătorilor rețelelor respective

#### ► Alte Reglementări din PUG aprobat :

- Terenul este situat parțial în zona de protecție a DN 1A și a conductei aducțiune apă.
- Nu există valori de patrimoniu natural sau construit înscrise în LMI sau RAN.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Obiectivul proiectat nu necesită punerea în valoare a cadrului natural, se recomandă ca aspectul și volumetria acestuia să nu contrasteze cu destinația și caracterul arhitectural al zonei de amplasare.

Din punct de vedere geotehnic, terenul prezintă condiții bune de fundare, respectând recomandările din studiul efectuat. În vederea realizării investiției, se vor efectua anterior lucrări de nivelare a terenului și se vor realiza rigole pentru drenarea apelor meteorice în afara incintei construite.

### **3.4. Modernizarea circulației**

- Accesul în incintă se va efectua direct din DN1A și se va amenaja între km 116+350÷116+385 dr DN 1A va fi modernizat conform profilului „1 – 1” din PUG aprobat (26,00 m între aliniamente) :

Caracteristici constructive (m)	p. stg.	p. dr. *
- distanța între aliniamente	26,06	
- parte carosabilă	3,50	3,50
- acostament	1,00	1,00
- șanț	1,50	1,50
- spațiu verde	2,00	2,00
- pistă biciclete	2,00	2,00
- trotuar	1,50	1,50
- spațiu verde	1,50	1,50
- distanța / ax existent	13,00	13,00
- lărgire	3,00	2,40 - 3,70

\* a beneficiarului

#### **Notă :**

- Modernizarea DN 1A se va efectua simetric față de axul existent, cu cedare de teren pe ambele părți ale drumului (conf. tabel). Din proprietatea beneficiarului se va ceda o fâșie în suprafață de 107 mp.
- Accesesele se vor racorda la carosabilul DN 1A cu raze de 15,00 m (pentru a nu afecta arborii de pe marginea șoselei și proprietățile învecinate) pe lățimea de 5,00 m și cu trecere peste o rigolă carosabilă de 44,00 m lungime (amenajată peste șanțul existent).
- Se estimează un trafic mic : maxim 10 turisme și 2 vehicule de marfă pe zi.

► La fazele următoare de proiectare, va fi detaliat modul de rezolvare a circulației interioare, avându-se în vedere prevederile legale pentru transportul de mare tonaj și asigurarea condițiilor necesare (spații de manevră și întoarcere) pentru intervențiile speciale (incendii, salubritate, salvare).

Astfel, în incintă se va amenaja o platformă carosabilă care să permită accesul la toate construcțiile proiectate și să servească ca spații de parcare pentru orice tip de utilizator.

Platforma va avea dimensiunile necesare pentru ca spațiile de manevră și întoarcere să permită desfășurarea în bune condiții a circulației în cadrul incintei, astfel încât ieșirea și intrarea să se realizeze numai cu fața autovehiculelor.

Numărul locurilor de parcare se va stabili la fazele următoare de proiectare – conform RGU, Anexa nr. 5 – pct. 5.12. – construcții industriale, în funcție de specificul activității, suprafața desfășurată a obiectivelor propuse și gabaritul mijloacelor de transport.

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

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1. Construcții propuse**

SC DRALEX AUTO TEST SRL intenționează să amplaseze pe acest teren un service auto și stație ITP cu anexele aferente (ateliere, depozite materiale și scule, copertine, stație alimentare auto electrică, birouri, utilități, alei carosabile și pietonale, parcare, platforme, spații verzi, împrejmuiri, panouri fotovoltaice, semnalistică, reclame, etc.).

Investiția se va realiza prin accesare de fonduri europene.

#### **3.5.2. Propuneri urbanistice**

În acest scop se propun următoarele intervenții urbanistice :

► ***schimbare destinație teren*** (2911 mp) din „zonă locuințe” și

► ***extindere intravilan*** (7191 mp) pentru „zonă instituții și servicii” – „IS”, cu preluarea indicatorilor urbanistici maximali prevăzuți pentru zona similară în PUG aprobat :

- POT = 50 %
- CUT = 1,0
- Rh clădiri = P+1 (Hmax coamă = 10 m; Hmax cornișă = 7 m);  
iar pt. instalații tehnologice se admit înălțimi mai mari

- se admit subsoluri/demisoluri

► ***Accesul*** se va realiza din DN1A, amenajat conform Studiului de circulație Pentru detalii suplimentare, vezi *Cap. 3.4. – Modernizarea circulației*

► ***Retragerea construcțiilor :***

- față de drumuri :
  - minim 20,00 m / ax DN 1 A (conf. aviz CNAIR SA); respectiv minim 7,00 m / aliniament
- față de celelalte laturi ale incintei : 3,00 m

► ***Regim de construire : izolat***

► Spații verzi : decorative și plantații de protecție (20% din suprafața zonei „IS”)

► terenul studiat va aparține unui nou UTR și anume **UTR nr. 9.1**

► se mențin reglementările urbanistice din PUG aprobat pentru parcelele învecinate terenului studiat (zonificare funcțională, indicatori urbanistici maximali, regim de înălțime și aliniere, restricții, etc.)

### BILANȚ TERITORIAL **PROPUȘ** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația urbanistică	intravilan *	extravilan	total
• zona instituții și servicii – „IS”	9995	-	9995 <sup>1</sup>
• zona căi de comunicații – „CC”, subzona căi de comunicații rutiere și amenajări aferente – „CCr”	2062	-	2062
Total studiat	12057	-	12057

\* în UTR nr. 9.1

<sup>1</sup> după cedare 107 mp pentru modernizare DN 1A

### BILANȚ TERITORIAL **COMPARATIV** TEREN STUDIAT - pe zone funcționale :

Destinația urbanistică Zona / subzona funcțională	E X I S T E N T			P R O P U Ș		
	intravilan	extravilan	total	intravilan	extrav.	total
	mp	mp	mp	mp	mp	mp
• zona locuințe – „L”	2911	-	2911	-	-	-
• zona instituții și servicii – „IS”	-	-	-	9995	-	9995 <sup>1</sup>
• zona căi de comunicație-„CC”, sbz. rutieră-„CCr”	1955	-	1955	2062	-	2062
• zona terenuri agricole – „TA”	-	7191	7191	-	-	-
Total studiat	4866 *	7191	12057	12057**	-	12057

\* în UTR nr. 9

\*\* în UTR nr. 9.1

<sup>1</sup> după cedare 107 mp pentru modernizare DN 1A

### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ :

TOTAL INCINTĂ	mp	%
ZONA „IS”	9995,00	100
- construcții (maxim)	4997,50	50
- circulații	2998,50	30
- spații verzi	1999,00	20

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu energie electrică și apă : prin racordare la rețelele existente
- evacuare ape menajere :
  - bazin betonat vidanjabil – et. I
  - racordare la rețeaua publică de canalizare, după realizarea acesteia – et. II
- asigurarea agentului termic : CT (electric, combustibil solid/lichid); surse neconvenționale (panouri solare fotovoltaice și termice, pompe de căldură aer-apă, minieoliene, etc.)

### **3.7. Protecția mediului**

Protecția zonei rezidențiale adiacente va fi asigurată prin plantații perimetrare.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

- terenuri proprietate publică de interes național (DN 1A)
- terenuri proprietate a persoanelor fizice / juridice
- terenuri care se cedează pentru modernizare/lărgire DN 1A (din proprietatea beneficiarului :107 mp)

## **CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Concluzii**

Planul urbanistic zonal tratează unitar teritoriul studiat în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.

Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate atât de beneficiar cât și de proprietarii rețelelor sau lucrărilor publice din zonă.

### **4.2. Măsuri în continuare**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU Prahova
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei TEIȘANI
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor necesare autorizației de construire pentru obiectivul propus și amenajare acces.

### **Note f. importante :**

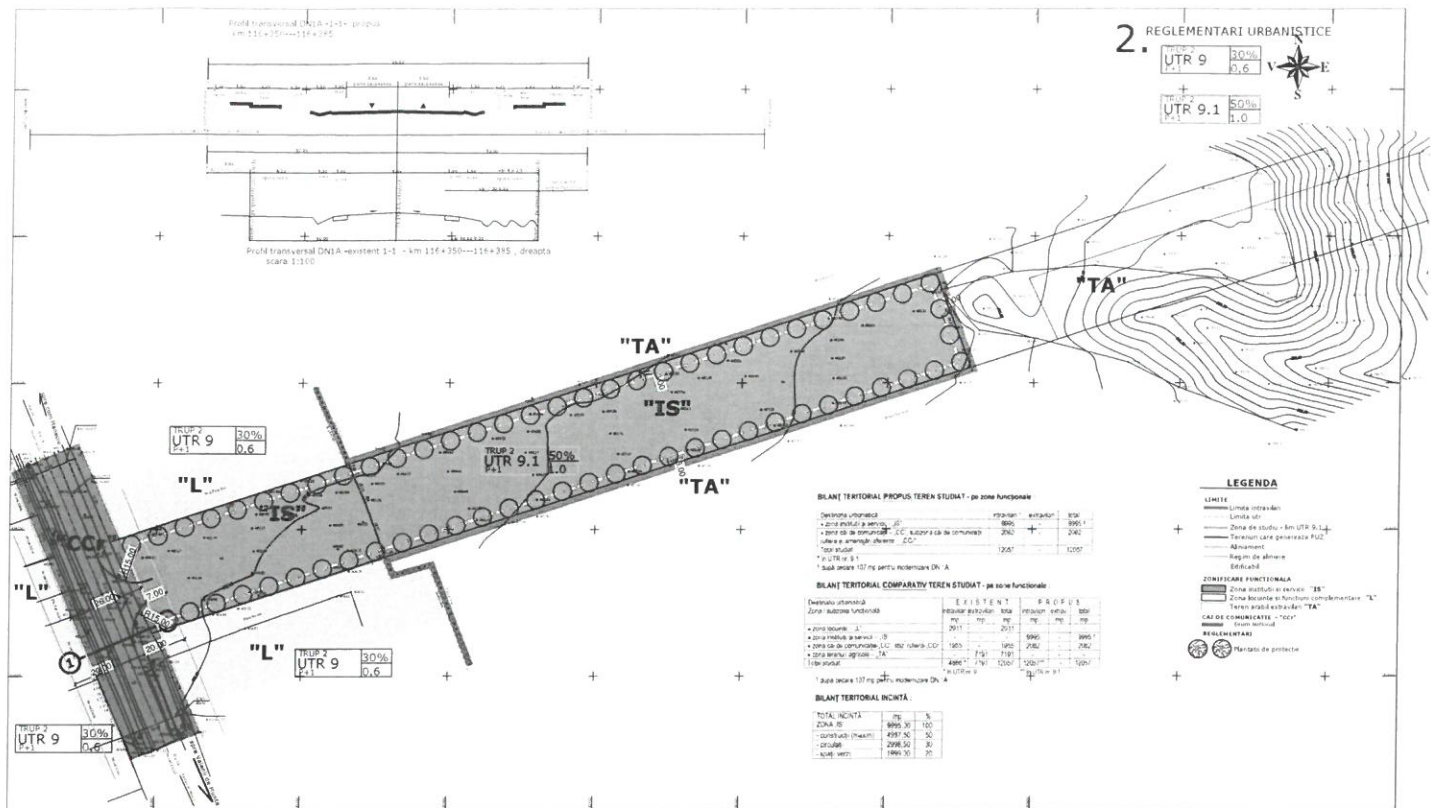
• Toate costurile privind lucrările propuse (construcții, infrastructură, amenajări), inclusiv cele legate de proiectare (urbanism, arhitectură, avizare, aprobare) vor fi suportate în totalitate de către investitor.

• După aprobarea PUZ și în vederea realizării investiției respective, proprietarul/administratorul de drept al terenului va solicita Primăriei comunei Teișani – eliberarea unui nou certificat de urbanism, document în care vor fi înscrise reglementările din prezenta documentație urbanistică și menționate avizele specifice construirii obiectivului.

Întocmit,  
**arh. Andreea Aluchi**







**PRIMĂRIA COM TEISANI**  
Data anunțului : 14.06 2024

**CONSULTARE  
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE**

**PUZ : SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2911 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE” ȘI EXTINDERE INTRAVILAN (7191 mp) PENTRU „ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII” ȘI AMENAJARE CALE ACCES (Sstud = 12057 mp)**

**Inițiator : comuna TEIȘANI**  
**Elaborator : SC ARHIZANE PLAN SRL,**  
arh. Andreea Ioana Aluchi, atestat RUR

**REPREZENTARE  
VIZUALĂ SUGESTIVĂ  
(SCHEMATICĂ)  
A PROPUNERILOR**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII**  
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei  
(denumirea, adresa, camera/sala),  
în perioada 19.06.2024 – 04.07.2024 între orele 08.30-13.30

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA DEZBATERE PUBLICA**  
- în data de 05.07.2024 de la orele 11.00 la 12.00.  
(metoda/scopul/data, ora/locul, durata)

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat în termen de 15 zile lucrătoare de la primirea acestora de către beneficiar/proiectant.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului :

**Oprica Dan; telefon : 0733685118,0244288207**

e-mail : teisani@europrahova.eu

