

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. 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 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 ELABORĂRII

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. 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 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, parcuri, platforme
- platforme deșeurilor 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 1/2 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 deșeurilor, de combustibili solizi, etc.)

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

- durata minimă de însorire conform normelor sanitare este de 1 1/2 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;

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

- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare depline 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 lucrări 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 parcare / 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 solicită 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. 21¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- **CUT : 1,0**

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

Art. 22 - Spații verzi și plantate

- minim 20 % din suprafața incintei „IS”

Art. 23 - Împrejurimi

- 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 împiedică desfășurarea 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 profilului transversal stabilite prin PUZ și Studiul de circulație.

Art. 8 - Interdicții permanente

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

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.
- Accesele 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 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

Art. 24 - Împrejuriri

- Se vor amplasa conform profilului „1 – 1”

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 9.1

Întocmit,
arh. Andreea Aluchi

