

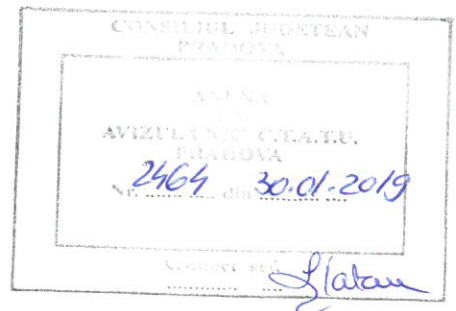
# PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

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

SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (9910 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN  
„ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME / INSTITUȚII ȘI  
SERVICII” PENTRU AMPLASAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI  
(Sstud = 12203 mp)  
oraș SINAIA, str. Trandafirilor nr. 7, str. Tisei

Proiect nr. 37 / iulie 2018

Beneficiar : SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL



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 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 (9910 mp) DIN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME / INSTITUȚII ȘI SERVICII” PENTRU AMPLASAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI (Sstud = 12203 mp)**

- Amplasament : oraș **SINAIA**, str. Trandafirilor nr. 7, str. Tisei

### 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 si restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriul (12203 m) ce face obiectul prezentului PUZ – aparținând noului **UTR nr. 27 C** din cadrul UTR nr. 27.

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.

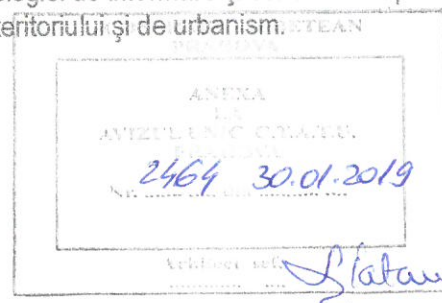
a. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. 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 LEGALA 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 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 si 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
- **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 RLU aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ - ului :

- Suport topografic pentru faza PUZ sc. 1:500 (topo Gherasim Gh. Mihai) vizat de OCPI Ph.
- PUG și RLU oraș Sinaia, aprobat HCJ Prahova nr. 56/15.12.2000, cu HCL Sinaia nr. 50/30.05.2000; HCL 41/31.03.2006 (PUG cu traseul Autostrăzii București - Brașov); prel. valab. cu HCL 231/30.11.2010
- Informații din C.U. nr. 116/20.07.2018 emis de Primăria oraș Sinaia
- Informații din avizul CTATU Prahova transmis cu adresa nr. 4281/21.05.2018
- Studiul geotehnic (SC GEOCAD AMD SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SERV TOP SRL)
- Informații din proiectul de arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL Sinaia – arh. Diana Văsii)
- Informații din avizele administratorilor de infrastructură (drumuri, rețele)
- HCL Sinaia nr. 261/2006, 171/2007 și 186/2009 privind numărul locurilor de parcare

### 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. 27 C**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < schimbare destinație teren (9910 mp) din „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă mixtă : locuințe colective cu regim mediu de înălțime / instituții și servicii” pentru realizarea unui ansamblu de locuințe colective și dotări (Sstud = 12203 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.

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

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

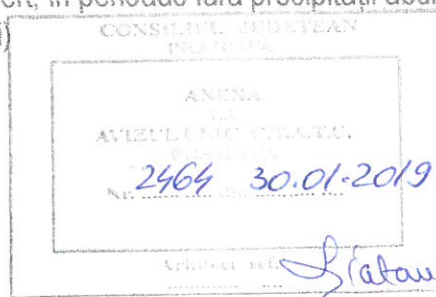
4.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – zonă rezidențială și servicii – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Proprietatea SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL se află - în zona cu valoare peisagistică deosebită („Z.2”), pentru care se recomandă elaborare, avizare și aprobare de PUZ/PUD și - parțial - în zona de protecție (100 m) a casei istoricului Nicolae Iorga (str. Gh. Doja nr.1, NC 20317) înscrisă în LMI aprobată cu Ordinul MCC nr.2828/2015, la poz. 763 cu indicativul PH-II-m-A-16674, pentru care s-au obținut avizele din partea DJ Cultură Prahova și Ministerului Culturii.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Studiul geotehnic concluzionează pozitiv teritoriul studiat, ca fiind teren „bun de fundare” – categoria geotehnică 2 (risc moderat) - pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

- fundarea directă la 1,50 m adâncime față de nivelul actual al solului
- fundarea pe o pernă de pietriș cu grosimea de 0,60 m
- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, în perioade fără precipitații abundente și nu vor fi lăsate mult timp deschise (mai ales în timpul iernii)



- ultimul strat de pământ (cca 0,30 m) de pe fundul săpăturii va fi evacuat înainte de turnarea betonului
- dacă la cota de fundare proiectată se întâlnesc umpluturi, săpăturile vor trebui adâncite până la terenul natural (inclusiv 0,20 m necesari încastrării fundației în strat)
- umplerea gropilor din jurul fundațiilor se face cu pământ scos din excavații, așezat în straturi și compactat corespunzător în momentul în care construcția a depășit nivelul terenului
- la lucrările de excavare cu adâncimi mai mici de 2,00 m nu sunt necesare lucrări de sprijinire a pereților gropii de fundație
- pomii fructiferi se vor planta la minim 3,00 m de construcție; se pot planta arbori cu rădăcina pivotată (brad, molid, tisa, etc.) și la distanțe mai mici de 3,00 m
- sistematizarea suprafeței studiate prin realizarea unor șanțuri de gardă care să poată elimina apa venită din zonele mai ridicate din apropiere către sistemul de canalizare.

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.10/95 cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, protecția la foc și a 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. (citată): „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, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă”.

### III. ZONAREA FUNCIONALĂ

„Lc / IS” – „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME / INSTITUȚII ȘI SERVICII”  
 „CR” – „ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ”

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„Lc / IS” – „ZONA MIXTĂ : LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME / INSTITUȚII ȘI SERVICII”

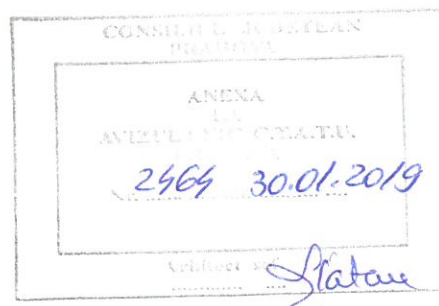
## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- s-a instituit „subzona locuințe colective cu regim mediu de înălțime” – „Lc” în cadrul zonei „locuințe și funcțiuni complementare” – „L”

### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială
- instituții și servicii



Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- lucrări de sistematizare a terenului

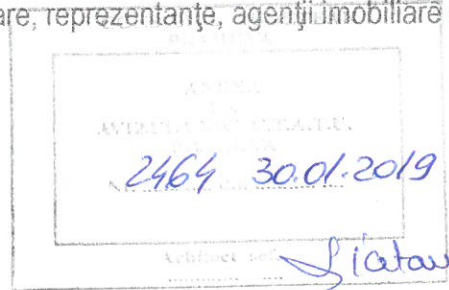
**CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Art. 4 - Utilizări permise

- locuințe colective cu partiu special care includ la nivelurile inferioare spații pentru alte destinații, ex. :
  - unități comerciale (mărfuri alimentare și nealimentare, de folosință zilnică sau îndelungată)
  - birouri, sedii de firme
  - cabinete medicale umane (fără paturi), dispensar, farmacie
  - cabinete veterinare (exclusiv pentru animale de companie)
  - cabinete profesii liberale (notariat, avocatură, proiectare, cercetare, consultanță)
  - mici unități de alimentație publică (cofetărie, patiserie, cafenea, fast-food, bar de zi, restaurant, terasă, etc.)
  - servicii sociale, colective și personale (frizerie, coafură, cosmetică, fitness)
  - unități financiar-bancare și de asigurări
  - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale)
  - agenții de turism și imobiliare, case de schimb valutar
  - poștă și telecomunicații
  - presă, birotică, calculatoare
  - biblioteci, mediateci
  - săli de jocuri electronice, internetcafe
  - activități asociative diverse
  - studio foto, cinema, etc.
- creșă, grădiniță în localuri și incinte proprii
- amenajări publice : străzi și piațete pietonale, parcări publice aferente funcțiilor permise
- spații verzi amenajate (scurturi, plantații decorative, locuri de joacă pentru copii, belvedere, mobilier urban specific și elemente de artă decorativă)
- rețele tehnico-edilitare
- panouri publicitare, firme și reclame

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- clădirile cu funcțiuni mixte vor avea accese separate pentru locatari și public
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și traseele pietonale
- funcțiunile care admit accesul permanent al publicului sau conform unui program de funcționare specific - vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea
- unitățile de alimentație publică vor avea program până la orele 22<sup>00</sup>
- se permite schimbarea destinației apartamentelor – numai cu acceptul asociațiilor de locatari -, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore / zi (între 8<sup>00</sup> și 20<sup>00</sup>); de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;



- creșele și grădinițele să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor
- orice construcție permisă cu condiția obținerii aviz Comisia Zonală a Monumentelor Ph sau după caz a Min. Culturii

**Art. 6 - Utilizări interzise**

- unități de producție
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante, etc. (ex. : curățătoarii chimice, spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie, etc.)
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc.);
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- depozite engros
- depozitări de materiale refoșabile, platforme de precolectare a deșurilor urbane
- dispunerea antenelor - satelit sau a cablurilor TV în locuri vizibile din circulațiile publice
- construcții provizorii de orice natură sau instalări de chioșcuri pe domeniul public
- unități de transporturi
- creșterea animalelor și păsărilor domestice (altele decât cele de companie)
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- autorizarea construcțiilor va fi permisă numai după / concomitent cu realizarea infrastructurii (drumuri, rețele)

**Art. 8 - Interdicții permanente**

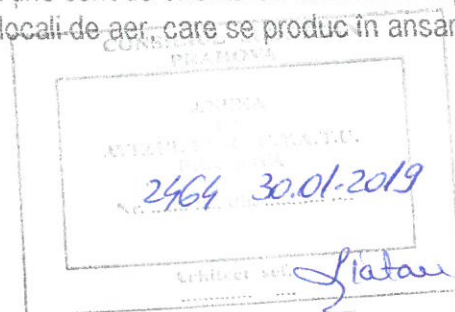
- orice fel de construcție în zonele de protecție a rețelelor tehnico-edilitare
- orice fel de construcție în zonele de realizare a drumurilor și intersecțiilor propuse
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare în vigoare precum și servitutiile impuse

**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**

- 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
- la proiectarea și construirea blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de clădiri înalte și de însorirea maximă din timpul verii



- pentru celelalte categorii de construcții / spații :
    - construcții administrative și financiar-bancare
    - construcții comerciale
    - construcții de învățământ
    - construcții de sănătate, etc.
- se vor respecta prevederile din Anexa nr. 3 la RGU

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

Conform Studiului de circulație, pentru străzile adiacente s-au stabilit ca aliniamente față de axele existente :

- la str. Trandafirilor (profil propus „A – A”) :
  - 5,00 m, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 5,00 – 6,80 m, pe partea stângă (opusă amplasamentului)
- la str. Tisei (profil propus „B – B”) :
  - 8,10 - 5,00 m, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 6,20 – 5,60 m, pe partea stângă (opusă amplasamentului)

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

- 3,00 m / noul aliniament la str. Trandafirilor (profil propus „A – A”)
- 3,00 m / noul aliniament la str. Tisei (profil propus „B – B”)

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

- 3,00 m / limita de nord și est a incintei (proprietăți private)
- 2,00 m / limita de sud a incintei (proprietăți private)

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

#### Art. 13 - Accese carosabile

Conform Studiului de circulație, accesul rutier în noul ansamblu de locuințe se va realiza dinspre str.Trandafirilor printr-un singur punct de acces, controlat cu barieră, interfon, pază și supraveghere video.

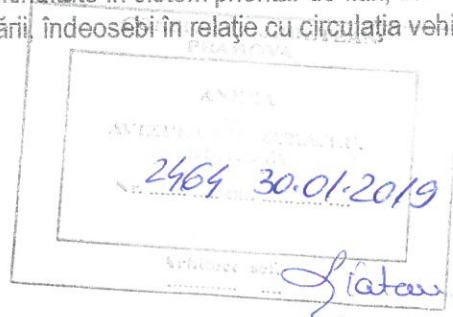
Circulația carosabilă în cadrul cartierului va fi de tip inelar, cu traseu sinuos și tangent – pe unele tronsoane – cu limita de proprietate.

Notă : Pentru detalii suplimentare, vezi „zona căi de comunicație rutieră” – „CR” din prezentul RLU !!

#### Art. 14 - Accese pietonale

##### Prescripții generale :

- 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 urbane ca zonă mixtă rezidențială + servicii;
- accesele pietonale trebuie reglementate 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 exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

► În cazul terenului studiat, circulația pietonilor se desfășoară pe trotuarele adiacente str. Trandafirilor și Tisei (amenajate conform profilelor propuse „A – A” și „B – B”, precum și pe aleile semicarosabile din cadrul incintei studiate.

#### Art. 15 – Parcaje

Locurile de parcare aferente noului cartier rezidențial vor fi amenajate majoritar suprateran : parțial printre vilele proiectate, parțial adiacent străzilor Trandafirilor și Tisei.

Există posibilități de asigurare a unor locuri de parcare și la demisolul vilelor.

Nota 1: Numărul total al locurilor de parcare (estimat 115) este corespunzător celor 108 unități locative prevăzute de normativele în vigoare și cerințelor impuse prin HCL oraș Sinaia nr. 261/2006, 171/2007 și 186/2009.

Nota 2: Parcățile supraterane se pot executa și cu dale înierbate.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

În cazul terenului studiat, echiparea cu utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaze și telecomunicații) se va rezolva prin extinderea rețelelor existente pe străzile adiacente.

Este necesară devierea de pe amplasament a LEA 6 kV, conf. soluție tehnică vizată de ELECTRICA.

Toate costurile privind realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) vor fi suportate de către dezvoltatorul imobiliar (SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL - inițiatorul PUZ).

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

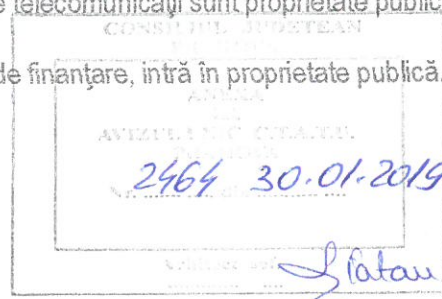
##### Prescripții generale :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public și privat (incinta studiată);
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele de utilități;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rigolele de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare și a cablurilor de telecomunicații – pentru care există derogare din decembrie 2014);
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

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

Conform Art. 29 din RGU (citată) :

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





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

#### Art. 19 - Parcelarea

- Nu e cazul

Notă : Administrarea incintei se va organiza în sistem de condominiu.

Definițiile termenelor de „condominiu” și „unitate individuală” se regăsesc în Legea nr. 310/06.10.2009 privind aprobarea OUG nr. 210/04.12.2008 (MO nr. 835/2008) pentru completarea Legii Locuinței nr. 114/1996, prin care s-au modificat literele i) și j) de la art. 2, pct. 1 (citate) :

#### i) Condominiu :

„Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu :

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.”

#### j) Unitate individuală :

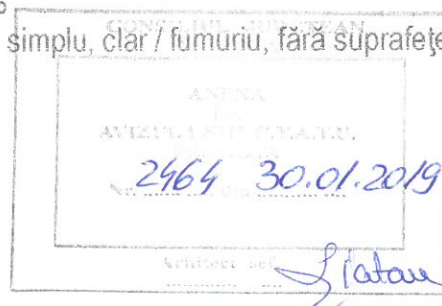
„Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.”

#### Art.20 - Înălțimea construcțiilor

- (D)+P+3E+M; Hmax coamă = 20 m; Hmax cornișă = 10 m de la cota teren amenajat (CTA)

#### Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni (zona mixtă locuințe / instituții și servicii) și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate
- se va asigura o tratare similară tuturor fațadelor aceleiași clădiri
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile situate pe versanți
- se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate, cu aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei zincate sau de aluminiu pentru acoperirea clădirilor
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- se admit accente de culoare în procent de maxim 10%
- tâmplărie : lemn stratificat/PVC cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe reflectorizante, bombate sau cu încrustații



Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT : 40 %

Art. 22<sup>1</sup>- Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT : 1,3

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

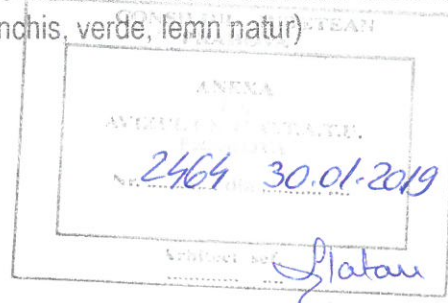
Art. 23 - Spații verzi și plantate

► Se va acorda o atenție deosebită modului de compoziție peisagistică și asociere a speciilor vegetale, astfel încât să se obțină o imagine cât mai variată pe întreaga perioadă a anului - prin folosirea amestecului de esențe, culori, forme și dimensiuni.

- Plantațiile trebuie să creeze o atmosferă de bună dispoziție prin varietatea și coloristica plantelor (arbori de mici dimensiuni, arbuști cu frunzișuri în diverse nuanțe de culori deschise).
- În perimetrele destinate jocurilor de copii, plantațiile vor avea ca scop - pe lângă compartimentarea funcțională pe tipuri de activități - izolarea fonică, protecția împotriva curenților de aer și a insolației.
- Se vor evita speciile cu frunze și fructe toxice, ghimpi sau cioturi.
- Amplasarea și combinarea diferitelor tipuri de plante se va face obligatoriu sub asistența unui specialist în domeniu (inginer horticol, arhitect peisagist).

► Prin Studiul peisagistic s-a propus amenajarea a două zone distincte :

- **Zona 1** (în partea de vest) : parc de joacă pentru copii și foisor.  
Se va păstra zădă existentă și se va completa cu arbori de înălțimi medii și mici, de diferite culori.  
Terenul de joacă se va borda cu arbuști de talie mică.  
Se vor amenaja partere din flori anuale și arbuști de talie mică, grupuri de arbuști, de flori perene, precum și exemplare solitare de arbori foioși permanent verzi.  
În această zonă se recomandă speciile : arțar japonez, brad, mesteacăn, alun, magnolie, molid, ienupăr, forsitia, tuia, buxus, rododendron, feriga de pădure, trandafir, brumărele.  
Locul de joacă pentru copii va fi dotat cu mobilier specific (tobogan, leagăne, corpuri geometrice), precum și cu bănci.
- **Zona 2** (în partea centrală a ansamblului) cu rol de relaxare : amenajată în trepte, cu pergole, fântână, gradene, rocărie naturală, etc.  
Se recomandă instalarea unui sistem de irigare cu aspersoare escamotabile, comandat electronic.  
Plantațiile vor fi alcătuite respectând principiile compoziției peisagistice.  
Se vor evita stridentele de orice fel : vegetație exotică, plante conduse în forme artificiale, folosirea în exces a speciilor cu frunziș colorat.  
În cazul decorațiunilor florale se recomandă evitarea contrastelor stridente, asocierea de tip mozaicat, a speciilor și culorilor.  
În această zonă se recomandă speciile : arțar japonez, brad, mesteacăn, alun, magnolie, molid, ienupăr, forsitia, tuia, buxus, rododendron, feriga de pădure, trandafir, brumărele, lavanda, panseluța, cala.  
Mobilierul (bănci, pergole, coșuri de gunoi) va fi realizat într-o manieră stilistică adecvată ansamblului și într-o cromatică cât mai neutră (se recomandă culorile maro închis, verde, lemn natur)



- Pe marginea parcărilor și a drumurilor de incintă se va folosi o perdea din tuia. Platformele de gunoi se vor borda cu brazi și tuia.
- În fața fiecărei vile se vor planta gazon și plante cu miros plăcut (iasomie, liliac).

#### Art. 24 - Împrejmuiiri

- Incinta va fi împrejmuită numai pe laturile care se învecinează cu proprietăți particulare. Acestea pot fi opace (panouri fonoizolante), cu Hmax = 2,00 m și pot fi dublate de gard viu, după caz
- Nu se vor executa împrejmuiiri la aliniamentele străzilor Trandafirilor și Tisei (parcare directă)

### „CR” – „CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE”

#### 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
- echipare edilitară
- spații verzi

#### CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art. 4 - Utilizări permise

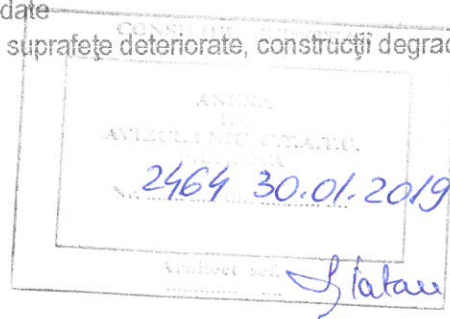
- căi de comunicație rutieră
- treceri pietoni
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de aliniament

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

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie :
  - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
  - o să respecte normele tehnice de proiectare, execuție și exploatare, prescripțiile și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, 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 posibilitățile ulterioare de modernizare / extindere;
- orice fel de construcție care prin destinație, conformare, volumetrie și estetică împietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante : construcții provizorii, chioșcuri, panouri publicitare, anexe gospodărești, etc.
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru :
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
  - 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 împietează 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
  - amplasarea unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu / explozie.

**Art. 7 - Interdicții temporare**

- orice construcție în zonele de interdicție temporară, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări, etc) prevăzute în PUZ
- modernizarea drumurilor existente și realizarea drumurilor propuse se va face pe baza unor documentații de specialitate cu respectarea profilurilor transversale stabilite prin PUZ

**Art. 8 - Interdicții permanente**

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

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

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

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

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

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

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

- nu e cazul

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

**Art. 13 - Accese carosabile**

► Conform Studiului de circulație, accesul rutier în noul ansamblu de locuințe se va realiza dinspre str. Trandafirilor printr-un singur punct de acces, controlat cu barieră, interfon, pază și supraveghere video.

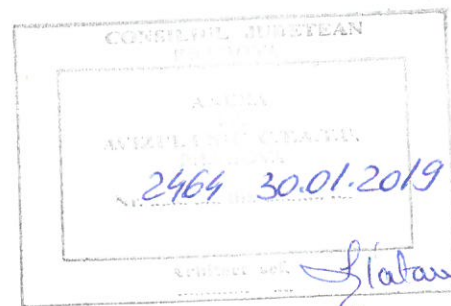
Accesul în incintă se va realiza printr-un racord simplu cu  $R = 6,00$  m pe lățimea de minim 6,00 m.

Pentru străzile adiacente, s-au propus prospecte similare profilului „d – d” din PUG aprobat pentru str. M. Kogălniceanu, astfel încât să rezulte un profil de minimum 10,00 m. În consecință :

- str. Trandafirilor va fi amenajată conform profilului „A – A” propus (10,00 – 11,80 m între aliniamente) :
  - 6,00 m : parte carosabilă
  - 2,00 m : trotuar pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 2,00 – 3,80 m : trotuar pe partea stângă (opusă amplasamentului)

**Notă** : Amenajarea str. Trandafirilor conform profil propus „A – A” se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren de ambele părți ale drumului.

Din proprietatea SINEG, se va ceda o fâșie de teren cu lățimea variabilă 1,90+1,60 m (630 mp).



- str. Tisei va fi amenajată conform **profilului propus „B – B”** (14,30 – 10,60 m între aliniamente) :
  - 6,00 m : parte carosabilă
  - 2,00 m (trotuar) + 3,10 – 0,00 m (sp. verde), pe partea dreaptă (a amplasamentului)
  - 2,00 m (trotuar) + 1,20 – 0,60 m (sp. verde), pe partea stângă (opusă amplasamentului)

**Notă** : Amenajarea str. Tisei conform profil propus „B – B” se va face simetric față de axul existent, cu cedare de teren numai pe partea dreaptă (a beneficiarului).

Din proprietatea SINEG, se va ceda o fâșie de teren cu lățimea variabilă 0,00+1,00 m (23 mp).

► Întrucât str. Tisei este o fundătură, pentru înlesnirea circulației se prevede o platformă de întoarcere (6,00 x 4,00 m) racordată cu la carosabilul străzii cu raze de 4,00 și 6,00 m.

► Racordarea între străzile Trandafirilor și Tisei se va face cu raze de 7,00 m.

► Circulația carosabilă în cadrul cartierului va fi de tip inelar, cu traseu sinuos și tangent – pe unele tronsoane – cu limita de proprietate.

Drumul interior și amplasarea locurilor de parcare în interiorul incintei studiate – vor face obiectul fazelor următoare de proiectare.

#### **Note finale** :

- Trama stradală interioară (alei carosabile/semicarosabile, trotuare, alei, locuri de parcare / staționare, platforme, etc.) va rămâne în proprietatea privată a dezvoltatorului imobiliar și va fi administrată în sistem de condominiu (vezi definițiile înscrise la articolul similar de la zona „Lc / IS”.
- Pentru rezolvarea circulației în zona de nord est, primăria Sinaia va reglementa situația existentă prin trecerea în domeniul public din proprietatea SC SINAIA (NC 21187) a unei suprafețe de 183+24 mp, necesară modernizării str. Mihai Haret.

#### **Art. 13 - Accese pietonale**

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarele aferente drumurilor existente amenajate conform profilelor prezentate la Art. 12 și pe aleile din incinta cartierului rezidențial.

#### **Art. 15 – Parcaje**

Locurile de parcare aferente noului cartier rezidențial vor fi amenajate strict în cadrul incintei, propuse a fi amplasate majoritar suprateran : parțial printre vilele proiectate, parțial adiacent străzilor Trandafirilor și Tisei.

Există posibilități de asigurare a unor locuri de parcare și la demisolul vilelor.

**Nota 1**: Numărul total al locurilor de parcare (estimat 115) este corespunzător celor 108 unități locative prevăzute de normativele în vigoare și cerințelor impuse prin HCL oraș Sinaia nr. 261/2006, 171/2007 și 186/2009.

Astfel, s-a prevăzut 1 loc parcare / unitate locativă, la care s-au adăugat cele aferente spațiilor de comerț și servicii.

**Nota 2**: Parcările supraterane se pot executa și cu dale înierbate.

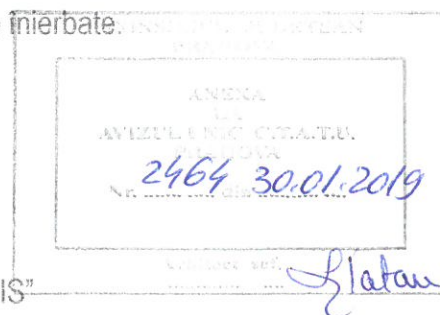
### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

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

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

- conform prevederilor de la articolele similare de la zona „Lc / IS”



Art. 16 - Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

În cazul terenului studiat, echiparea cu utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaze și telecomunicații) a noului cartier rezidențial se va rezolva prin extinderea rețelelor existente pe străzile adiacente.

Este necesară devierea de pe amplasament a LES 6 kV, conf. soluție tehnică vizată de ELECTRICA.

Toate costurile privind realizarea infrastructurii (drumuri, rețele) vor fi suportate de către dezvoltatorul imobiliar (SC SINEG PROJECT CONSTRUCTION SRL - inițiatorul PUZ).

Art. 17 - Realizarea de rețele edilitare

Prescripții generale :

- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public și privat (incinta studiată);
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011 (cu excepția situațiilor în care trebuie respectate alte norme sanitare și de securitate în vigoare și a cablurilor de telecomunicații – pentru care există derogare din decembrie 2014);
- indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;

Notă : După stabilirea soluției finale privind trama stradală interioară, se va analiza posibilitatea menținerii sau devierii traseului unor rețele și conducte existente

Art. 18 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform Art. 29 din RGU (citat) :

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

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

Art. 19 – Parcelarea

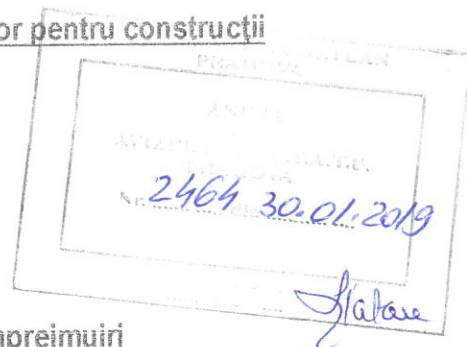
Art. 20 – Înălțimea construcțiilor

Art. 21 – Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 22 – Procentul de ocupare al terenului

Art. 22<sup>1</sup> – Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul



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

Art. 23 – Spații verzi

Art. 24 – Împrejmuiri

- nu e cazul

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 27 C

