

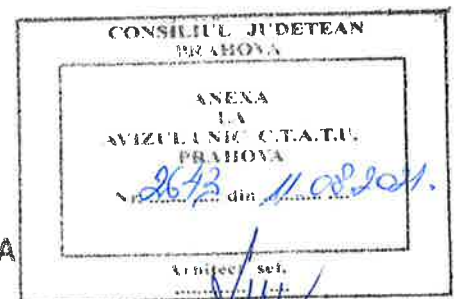
PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

REGULAMENT DE URBANISM

**SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (1491 mp) DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE” PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=3084 mp)
oraș SINAIA, Aleea Teodor Neculuță nr. 3 – 5**

Proiect nr. 18 / iunie 2021

Beneficiari : GLADCĂ DRAGOȘ și GLADCĂ MIHAELA – ELENA



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 (1491 mp) DIN „ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ” ȘI „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU CARACTER PREDOMINANT DE ODIHNĂ, RECREERE, TURISM” ÎN „ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” ȘI „ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE” PENTRU AMPLASARE LOCUINȚĂ ȘI AMENAJARE DRUM ACCES (Sstud=3084 mp)

• Amplasament : oraș **SINAIA**, Aleea Teodor Neculuță nr. 3 – 5; NC nou 25293

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 teritoriul (3084 mp) ce face obiectul prezentului PUZ – aparținând noului **UTR nr. 27D** 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 RLU sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

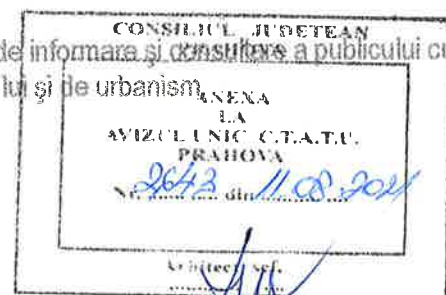
Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

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 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
- **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 (SC TOPing COMPANY SRL) 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. 35/16.02.2021 emis de Primăria oraș Sinaia, cu avizul CJPh nr. 27/12.02.2021
- Studiul geotehnic (SC PAZYGEO PROIECT SRL), verificat Af
- Studiul de circulație (SC SQUARE ARHITECTURA URBANISM SRL, București)
- Informații din proiect arhitectură (SC COMPASS ARHITECTURA & DESIGN SRL – arh. Diana Văsii)

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. 27D**.

Prezenta documentație are ca obiect propunerea de < schimbare destinație teren (1491 mp) din „zonă gospodărie comunală” și „zonă locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism” în „zonă locuințe și funcțiuni complementare” și „zonă căi de comunicație” pentru amplasare locuință cu garaj atașat și amenajare drum acces (Sstud=3084 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 – nu este de natură să afecteze integritatea mediului natural și construit.

4.2. Proprietatea studiată se află în zona de protecție (Z.1.) a rezervației de arhitectură „Ansamblul Urban I”, respectiv în zona de protecție sanitară (Z.3.) aferentă gospodăriei de apă.

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” pentru construcțiile și amenajările propuse, cu respectarea recomandărilor :

- fundarea directă sub adâncimea de 1,10 m
- sistematizarea verticală a perimetrului prin lucrări de susținere a taluzelor din săpături
- ziduri de sprijin a taluzelor în cazul în care tăieturile sunt mai mari de 1,50 m (există pericol de destabilizare a întregului versant în situația realizării unor săpături generale fără sprijiniri)
- în cazul fundării directe a locuinței, se recomandă realizarea alternativă a fundațiilor
- în situația fundării indirecte, piloții vor fi încastrați în stratul de bază minim 1,00 m
- în partea superioară a versantului, săpăturile se vor executa cu epuismențe, după caz
- hidroizolarea pereților subsolurilor, datorită posibilității de infiltrare a apelor din precipitații
- se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare a apelor, prin șanțuri de drenaj și scurgere
- în jurul clădirii se vor executa trotuare etanșe cu lățimea de min 0,70 m și pantă de cca 5% spre exterior

5.2. Toate lucrările de construire (clădiri, amenajări) propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi executate pe baza unui studiu geotehnic aprofundat verificat 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, apă caldă, 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

„L” – ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

„Ccr” - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

„L” - ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se referă la suprafața de 1491 mp (1044 mp proprietate beneficiar + 447 mp proprietate privată oraș Sinaia)

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- nu e cazul

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- rezidențială

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- anexe gospodărești care nu produc disconfort
- circulații
- echipare edilitară
- zone verzi
- lucrări de sistematizare a terenului

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4 - Utilizări permise

- locuință individuală cu regim mic de înălțime (max P+1+M), amplasată în regim izolat
- anexe gospodărești (P, max P+1) : garaj, foișoare; adăposturi pt. animale de companie, pază și agrement; spații pentru depozitare unelte și accesorii de grădină; piscină; sere și solarii pentru consum propriu, etc.
- alei carosabile și pietonale, parcări
- echipare edilitară
- spații verzi (decorative și plantații de stabilizare teren)
- împrejurimi perimetrare și despărțitoare
- iluminat ambiental
- instalații de supraveghere și monitorizare

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- oricare din funcțiunile de la articolul 4 cu condiția respectării zonelor de protecție fata de rețelele edilitare
- înștiințarea în maxim 72 ore a Primăriei Sinaia în cazul descoperirii întâmplătoare a unor materiale arheologice în timpul execuției.

Art. 6 - Utilizări interzise

- orice alte funcțiuni în afara celor permise
- schimbarea destinației construcției pentru alte activități
- anexe pentru creșterea animalelor și păsărilor domestice pentru consum sau producție
- lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice fel de construcții și amenajări în zona destinată amenajării drumurilor conform profilelor propuse



Art. 7 - Interdicții temporare

- până la întocmirea unui Studiu geotehnic aprofundat, verificat Af
- oricare din construcțiile admise prezentate la articolul 4, în zona de lărgire a drumurilor sau în intersecțiile ce necesită amenajare până la realizarea acestora
- autorizația de construire se va elibera după / concomitent cu amenajarea drumurilor de acces și executarea rețelelor tehnico-edilitare

Art. 8 - Interdicții permanente

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

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
- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Art. 10 - Amplasarea față de drumurile publice

Conform Studiului de circulație, pentru Aleea Teodor Neculuță s-a stabilit un profil 6,50 ÷ 7,50 m între aliniamente.

Art. 11 - Amplasarea față de aliniamentele la drum

- 3,00 m / aliniamentul la Aleea Teodor Neculuță
- 1,00 m / aliniamentul la aleea pietonală de la nord

Art. 12 - Amplasarea în interiorul parcelei (proprietatea Gladcă)

- 3,00 m / limita de est și sud

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 13 - Accese carosabile

Accesul la teren se va asigura dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuță amenajată conform profilului propus „d' – d''” (vezi capitolul „Zona căi de comunicație rutieră” – „Ccr” 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 alee - vor fi dispuse și alcătuite structural conform caracterului funcțional și încadrării urbane ca zonă rezidențială
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei 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

Art. 15 - Parcaje

- Locurile de parcare (proprietari, vizitatori) se vor asigura strict în cadrul proprietății



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 și gaze) se va rezolva prin racordarea directă sau extinderea rețelelor existente în zonă.

Pentru evacuarea apelor menajere, se propune racordarea la conducta de canalizare din str. Eroilor

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;
- noile rețele tehnico - edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran, conform HGR nr. 490/2011
- 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 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

- Se admit dezmembrări de terenuri pentru modernizarea drumurilor, după caz

Art. 20 - Înălțimea construcțiilor

- S/D+P+1+M; Hmax coamă = 13 m; Hmax cornișă = 9 m de la cota teren amenajat (CTA)

Art. 21 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va ține cont de cerințele funcționale, adaptate la identitatea locală și arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate, astfel încât să se asigure coerență și unitate compozițională;
- se recomandă conturarea unei arhitecturi contemporane integrată în contextul specificului local și se interzic importurile străine de spiritul locului, volumetriile, materialele sau culorile nepotrivite
- se va asigura o tratare similară tuturor fațadelor aceleiași clădiri
- construcțiile se vor realiza din materiale durabile cu finisaje exterioare de calitate și aspect modern
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea lor improprie (gen baluștrii, cariatide, colonade, placări cu finisaje stridente - spărturi oglindă sau piatră, gresie colorată)
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- culorile vor fi ponderate ca paletă cromatică și intensitate (în general - culori pastel);
- modul de executare a acoperișului : șarpantă (panta maximă 55 %); învelitoare : țiglă ceramică sau metalică, în culori mate, nestridente (exclus albastru sau verde) și fără excese ornamentale (gen „tumulețe”, „pagode”) sau lucrame agresive; se interzice azbocimentul și tabla strălucitoare de aluminiu
- tâmplărie : de preferință lemn stratificat cu geam termoizolant, simplu, clar / fumuriu, fără suprafețe bombate sau reflectorizante
- se admit socluri și terase placate cu piatră naturală, balustrade și pași din lemn, etc.



Art. 22 - Procentul de ocupare a terenului

- POT : 35 %

Art. 22¹- Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT : 1,05

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

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).
- Conform PUZ, spațiile verzi vor ocupa un procent de 45% (469,80 mp) din suprafața incintei propr. Gladcă

Art. 24 - Împrejurii

- transparente/decorative la drum, eventual dublate de gard viu (Hmax=1,80 m)
- opace pe celelalte laturi (Hmax=2,00 m)
- materiale de construcție (admise la aliniament) : lemn, fier forjat, piatră
- se vor evita culorile stridente, încrustații sau placări mozaicate și excesele ornamentale
- se admit sisteme de protecție contra intruziunilor și instalații de supraveghere și monitorizare
- porțile se vor deschide spre incintă

„Cer” – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

Se referă la suprafața de 1593 mp [1362 mp (drumuri și alei existente) + 231 mp (cedări pentru modernizare conform profil „d’ – d’’)]

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
- rețele tehnico – edilitare

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 dirjării 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

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza dinspre str. Mănăstirii prin Aleea Teodor Neculuță, amenajată conform profil propus „d' - d'' (6,50 ÷ 7,50 m) :

- 5,50 m : parte carosabilă
- 0,50 ÷ 1,50 m : trotuar, pe partea dreaptă (a amplasamentului)
- 0,50 m : șanț, pe partea stângă

Notă : Zona din dreptul accesului în incinta beneficiarului va fi amenajată ca platformă de întoarcere (12 x 8 m), iar restul Aleii va fi blocat pentru circulația auto.



Art. 13 - Accese pietonale

Circulația pietonilor se va efectua pe trotuarul Aleii Teodor Neculuță, amenajată conform profil „d' - d”.

Art. 15 - Parcaje

Este interzisă parcare/staționarea oricărui tip de autovehicul pe drumurile publice, atât în timpul execuției cât și al utilizării obiectivului propus.

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 „L”

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. 22¹ - Coeficientul de ocupare al terenului

- nu e cazul

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

Art. 23 - Spații verzi

Art. 24 - Împrejuriri

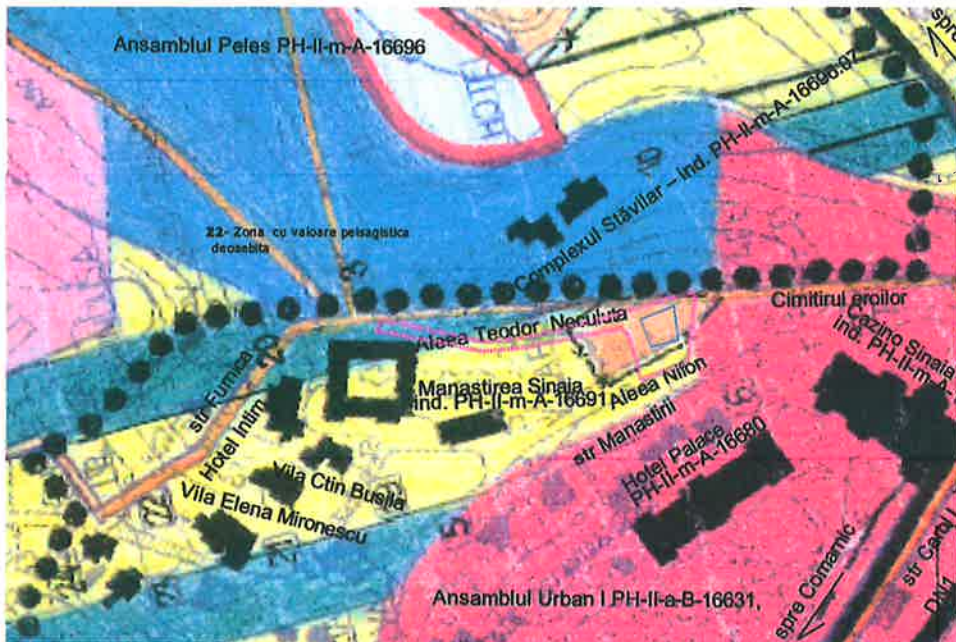
- nu e cazul

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr. 27 D



0. INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA

- Limita intravilan
- Limita UTR
- Zona de studiu
- Limita amplasament

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona centrala
- Zona locuinte si functii complementare
- Zona destinatie speciala
- Zona de locuinte si functii complementare cu caracter predominant odihna recreere turism
- Zona de parcuri si dotari sportive/Ansamblul Peles
- Zona gospodarie comuna

REGLEMENTARI

- Z1 - Rezervatie de arhitectura
- Ansamblu Urban I - ind. PH-II-a-B-16631
- Z2 - Zona cu valoare peisagistica deosebita
- Zonă protejată de patrimoniu cultural

Monumente istorice, de arhitectura, memoriale

Artere rutiere

Zona cal ferate si dotari aferente

ANEXA LA AVIZUL SI/CIERTEL

MAG SATELITARA PRELUATA



SEF PROIECT: arh. Andreea Aluch

PROIECTAT: arh. Andreea Aluch

DESCENAT: arh. Andreea Aluch

SCALA: 1/5000

DATA: JUN 2021

INCADRAREA IN LOCALITATE 0

COMERCIAL SOCIETATE

ARHIZAN PLAN

SCALA

PROIECT

PROIECTANT

PROIECT

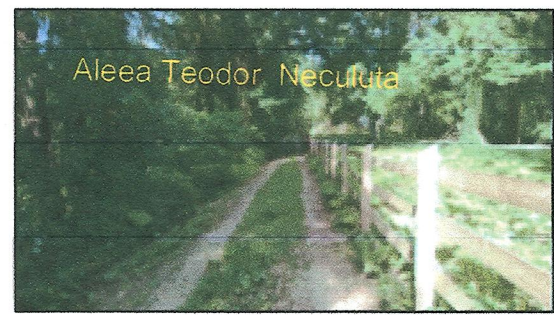
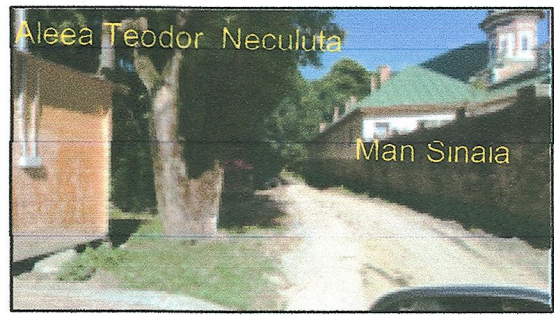
FAZA

PLUZ

INCADRAREA IN LOCALITATE

PLANSĂ

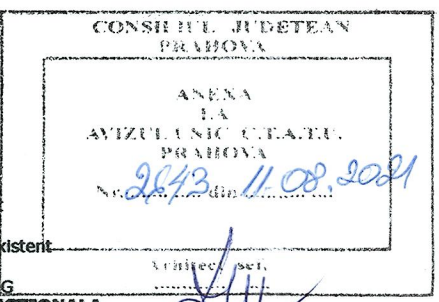
0



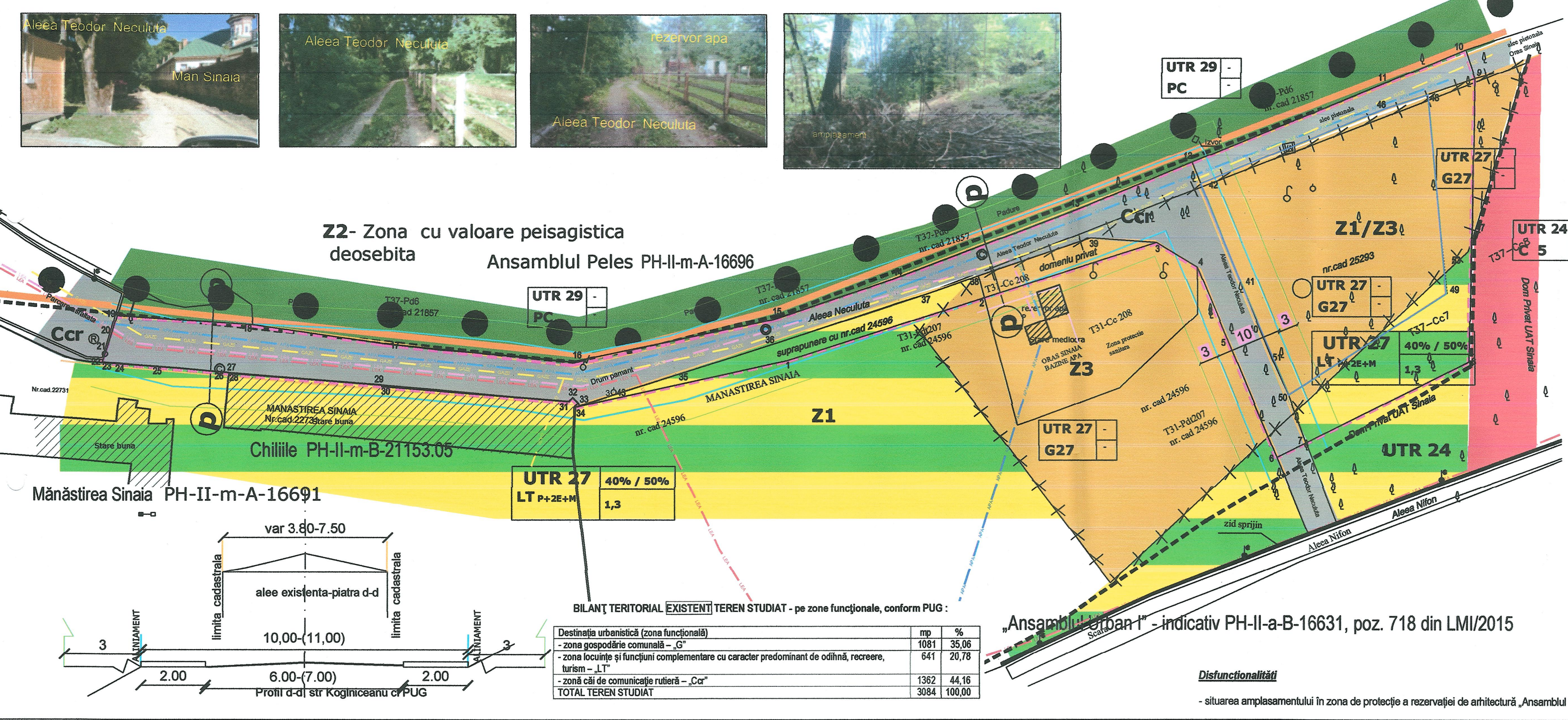
UTR 27	40% / 50%	UTR 27	-
LT P+2E+M	1,3	G27	-



1. SITUATIA EXISTENTA



- LEGENDA**
- Limita UTR
 - Zona de studiu
 - Limita amplasament
 - Aliniament existent
 - Regim de aliniere existent
 - Aliniament c' PUG
 - Regim aliniere c' PUG
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - Zona centrala
 - Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant odihna recreere turism LT
 - Zona de parcuri si dotari sportive/Ansamblul Peles PC PH-II-m-A-16696
 - Zona gospodarie comunală G
 - Monumente istorice, de arhitectura, memoriale
 - Cai de comunicare (pietonale/rutiere) Ccr
- REGLEMENTARI**
- Z1 - Rezervatie de arhitectura Ansamblul Urban I' - indicativ PH-II-a-B-16631
 - Z2- Zona cu valoare peisagistica deosebita
 - Zone protejate dpdv sanitar
- MATERIALE DE CONSTRUCTII**
- Semidurabile
- ECHIPARE EDILITARA - existent**
- LEA - Linie electrica/cablu subteran de medie tensiune 6kV
 - LEA - Linie electrica/cablu subteran de joasa tensiune 0,4kV
 - APA - Conducta apa O.L. 400 mm
 - APA - Conducta apa O.L. 150mm
 - GAZE - Conducta distributie gaze naturale O.L. 6"PR



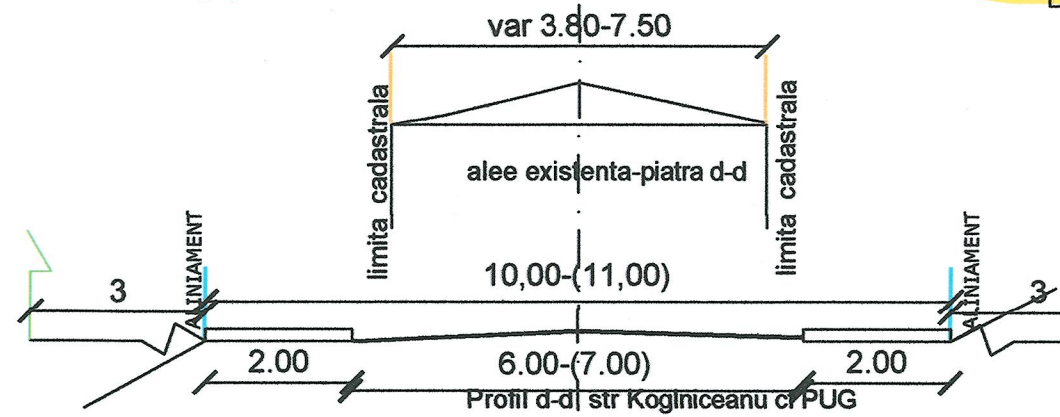
UTR 27	40% / 50%
LT P+2E+M	1,3

UTR 29	-
PC	-

UTR 24	25%
C 5	0.8-1.0

BILANŢ TERITORIAL EXISTENT TEREN STUDIAT - pe zone functionale, conform PUG :

Destinatia urbanistica (zona functionala)	mp	%
- zona gospodarie comunală - „G”	1081	35,06
- zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, recreere, turism - „LT”	641	20,78
- zonă cai de comunicare rutiera - „Ccr”	1362	44,16
TOTAL TEREN STUDIAT	3084	100,00



„Ansamblul Urban I' - indicativ PH-II-a-B-16631, poz. 718 din LMI/2015

Disfunctionalitati

- situarea amplasamentului in zona de protectie a rezervatiei de arhitectura „Ansamblul Urban I'”

Official stamps and project information including 'SOCIETATEA COMERCIALA' and 'PROIECT 18/2021'.



Z2- Zona cu valoare peisagistica deosebita

UTR 29 -
PC

UTR 27 40% / 50% UTR 27 -
LT P+2E+M 1,3 G27 -

UTR 27D 35%
L (D+P+1+M) 1.05

2. REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- Limita UTR
- Zona de studiu UTR 27D
- Limita amplasament
- Aliniament propus
- Regim aliniere propus
- Edificabil

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Zona centrala
- Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant turistic
- Zona de locuinte si functiuni complementare L
- Zona de parcuri si dotari sportive/Ansamblul Peles PC PH-II-m-A-16696
- Zona gospodarie comuna G
- Monumente istorice, de arhitectura, memoriale
- Cai de comunicatie pietonale/ rutiere Ccp/ Ccr

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

ANEXA LA AVIZUL NIC CTEATU PRAHOVA

2643 din 11.08.2022

Arhitect: *[Signature]*

REGLEMENTARI

- Z2 - Rezervatie de arhitectura 'Ansamblul Urban I' - indicativ PH-II-a-B-16631
- Z2 - Zona cu valoare peisagistica deosebita
- Z3 - Zone protejate dpdv sanitar
- Platforma de intoarcere 8x12

Ansamblul Peles PH-II-m-A-16696

UTR 29 -
PC

UTR 27D 35%
L nr.cad 25293 1.05

UTR 24 25%
C 5 0.8-1.0

UTR 27 40% / 50%
LT P+2E+M 1,3

UTR 27 -
G27

UTR 27 -
G27

UTR 24

MANASTIREA SINAIA Nr.cad.22731
Chiliele PH-II-m-B-21153.05
Manastirea Sinaia PH-II-m-A-16691

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN STUDIAT - pe zone functionale :

TOTAL TEREN STUDIAT	mp	%
- zona locuinte și funcțiuni complementare - „L”	1491	48,35
- zonă căi de comunicație rutieră - „Ccr”	1593	51,65
Total studiat	3084	100,00

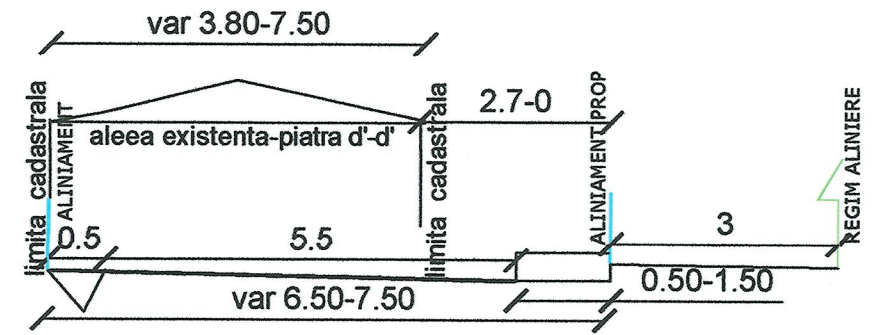
BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV TEREN STUDIAT - pe zone functionale :

Destinația urbanistică / Zona funcțională	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
- zona gospodărie comună - „G”	1081	35,06	-	-
- zona locuinte și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism - „L”	641	20,78	-	-
- zona locuinte și funcțiuni complementare - „L”	-	-	1491 ¹	48,35
- zona căi de comunicație rutieră - „Ccr”	1362	44,16	1593 ²	51,65
Total studiat	3084	100,00	3084	100,00

¹ 1044 (proprietate beneficiar) + 447 (rest domeniu privat oraș Sinaia)
² prin cedare total 231 mp, din care : 149 (din teren Mănăstire) + 82 (din teren rezervor)

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - posibilități de ocupare a incintei :

TOTAL INCINTA PROPRIETATE GLADCA	mp	%
- clădiri (maxim)	365,40	35
- circulații	208,80	20
- spații verzi	469,80	45



Profil aleea T Neculuta d'-d' cf studiu de circulație



NOTA: IMAGINI PUSE LA DISPOZITIE DE ARH DIANA VASIU

CALENTA	NUME	SERINATURA	SCARA	INITIATOR	PROIECT
SEF PROIECT	arh. Andreea Aluchi	<i>[Signature]</i>	1/500	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	18/2021
PROIECTAT	arh. Andreea Aluchi			INITIATOR: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	FAZA PUZ
DESENAT	arh. Andreea Aluchi			INITIATOR: S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	PLANSĂ
				REGLEMENTARI URBANISTICE	2

UTR 27	40% / 50%	UTR 27	-
LT P+2E+M	1,3	G27	-

3. REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

UTR 27D	35%
L (D+P+1+M)	1.05



LEGENDA

- Limita UTR
 - Zona de studiu
 - Limita amplasament
- REGLEMENTARI**
- ⊗ Zona protejate dpdv sanitar

ECHIPARE EDILITARA - existent

- LEA Linie electrice cablu subteran de medie tensiune 6kV
- LEA Linie electrice cablu subteran de joasa tensiune 0.4kV
- APA Conducta apa O.L. 400 mm
- APA Conducta apa O.L. 150mm
- GAZE Conducta distributie gaze naturale O.L 6"PR

ECHIPARE EDILITARA - propus

- LEA Bransament electric
 - APA Bransament apa
 - GAZE Bransament gaz
- Retea canalizare propusa

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

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

2023 din 11.08.2021

Arhitect: *[Signature]*



INITIATOR:	S.C. ARHIZANE PLAN S.R.L. PLOIESTI str. Rudului 76 tel. 0745-681184	PROIECT	18/2021
QUALITATEA:	NUME	SEMANTURA	SCARA
SEF PROIECT	orh. Andreea Aluchi	<i>[Signature]</i>	1/500
PROIECTAT	orh. Andreea Aluchi		
DESEMAT	orh. Andreea Aluchi		
		DATA	JUN 2021
			REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE
			3

