

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA  
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI  
AZUGA

**HOTARARE**

privind aprobarea reamplasarii unor loturi de teren atribuite in baza prevederilor Legii nr. 15/2003

In temeiul art.46 din Legea 215/2001, legea administratiei publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu prevederile Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte personale, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza prevederilor art.10 si ale art. 38 alin.2 lit" f" din Legea 215/2001, legea administratiei publice locale cu modificarile si completarile ulterioare;

Analizand Proiectul de hotarare nr. 51/2005 initiat de Primarul orasului Azuga, dl. Adrian Purcaru privind aprobarea reamplasarii unor loturi de teren atribuite in baza prevederilor Legii nr. 15/2003, referatul nr. 6408/2005 al biroului de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei orasului Azuga, avizul nr. 6462/2005 Comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism din cadrul Consiliului Local al orasului Azuga si avizul Secretarului orasului Azuga nr. 6398/2005;

**Consiliul Local al orasului Azuga adopta prezenta**

**HOTARARE**

Art.1 Aproba PUZ str. Izvoarelor – Azuga intocmit de catre SC Consproiect SA Ploiesti Proiect nr.4/15305.

Art.2 Aproba reamplasarea loturilor nr.1 si nr.12 din str. Izvoarelor si a lotului nr.6 din str. Traian, conform PUZ str. Izvoarelor respectiv:

Lot 1 str. Izvoarelor - lot 1 reamplasat Branciog Constantin Liviu

Lot 12 str. Izvoarelor – lot 12 reamplasat Craciun Mihai Cirpian

Lot 6 str. Traian - lot 13 str. Izvoarelor Thomani Veronica

Art.2 Primarul orasului Azuga va duce la indeplinire prezenta hotarare prin intermediul birourilor de specialitate din cadrul Primariei orasului Azuga.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
GHEORGHE MIHAI



CONTRASEMNEAZA SECRETAR  
DUMBRAVA DIANA



Azuga, 31.08.2005  
Nr. 115



**consproiect** S.A.

FONDAT 1957

PLOIEȘTI ROMÂNIA  
CONSULTING • PROIECTARE CONSTRUCȚII

PLOIESTI, str. MARAMURES nr.12, Tel. 0244-522.634 \* 541.861 \* 523.273 \* Fax 0244-525.419  
CF: R1348721; R.C.:J2954/1991; manager@consproiect.ro; www.consproiect.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
STRADA IZVOARELOR - AZUGA  
AMPLASAMENT LOTURI LEGEA 15/2003**

*PR. NR. 4/15305 - Faza: P.U.Z.*

**VOLUMUL 2  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Beneficiar:  
PRIMĂRIA ORAȘ AZUGA**

SOLUȚIILE TEHNICE ȘI ECONOMICE CUPRINSE ÎN PREZENTA DOCUMENTAȚIE SUNT PROPRIETATE INTELECTUALĂ A S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI ȘI POT FI UTILIZATE NUMAI ÎN SCOPUL PREVĂZUT ÎN CONTRACT. DOCUMENTAȚIA NU POATE FI REPRODUSĂ INTEGRAL SAU PARȚIAL, FĂRĂ ACORDUL SCRIS A S.C. "CONSPROIECT" S.A. PLOIEȘTI.

**Proiectant:  
S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIEȘTI**

DIRECTOR GENERAL

Ing.Mihail Bogdan DABIJA

DIRECTOR PROIECTARE

Arh.Alexandru MIRCEA

COORDONATOR C.T.A.

Arh.Mihai RĂDULESCU

SEF PROIECT

Arh.Gabriela MIRCEA



AUGUST 2005

## FIȘA DE RESPONSABILITATE

Arh. Gabriela MIRCEA	proiectant	ARH	<u>Glas</u>
Arh. Mihai RĂDULESCU	verificator	ARH	<u>Glas</u>
Ing. Dana MIHĂESCU	proiectant	EDILITARE	<u>Stănescu</u>
Ing. Ecaterina DUMITRESCU	verificator	EDILITARE	<u>Chit</u>
Ing. Constanța BĂLAȘU	proiectant	IT	<u>Bălașu</u>
Ing. Mihaela VORONEANU	verificator	IT	<u>Voroneanu</u>
Ing. Ion RUS	proiectant	IE	<u>Rus</u>
Ing. Constantin BELEA	verificator	IE	<u>Belea</u>
Ing. Ionica CHIȚU	proiectant	TOPO	<u>Chițu</u>
Ing. Cosmin ILIE	verificator	TOPO	<u>Ilie</u>
Ing. Sever BĂDULESCU	proiectant	GEO	<u>Bădulescu</u>
Ing. Sever BĂDULESCU	verificator	GEO	<u>Bădulescu</u>



**consproiect** S.A.  
 PLOIEȘTI ROMÂNIA  
 CONSULTING • PROIECTARE CONSTRUCȚII

FONDAT 1957

PLOIEȘTI, str. MARAMURES nr.12, Tel. 0244-522.634 \* 541.861 \* 523.273 \* Fax 0244-525.419  
 CF: R1348721; R.C.:J2954/1991; manager@consproiect.ro; www.consproiect.ro

## FIȘA DE RESPONSABILITATE

Arh. Gabriela MIRCEA	proiectant	ARH	<i>G Mircea</i>
Arh. Mihai RĂDULESCU	verificator	ARH	<i>M Rădulescu</i>
Ing. Dana MIHĂESCU	proiectant	EDILITARE	<i>D Mihăescu</i>
Ing. Ecaterina DUMITRESCU	verificator	EDILITARE	<i>E Dumitrescu</i>
Ing. Constanța BĂLAȘU	proiectant	IT	<i>C Bălășu</i>
Ing. Mihaela VORONEANU	verificator	IT	<i>M Voroneanu</i>
Ing. Ion RUS	proiectant	IE	<i>I Rus</i>
Ing. Constantin BELEA	verificator	IE	<i>C Belea</i>
Ing. Ionica CHIȚU	proiectant	TOPO	<i>I Chițu</i>
Ing. Cosmin ILIE	verificator	TOPO	<i>C Ilie</i>
Ing. Sever BĂDULESCU	proiectant	GEO	
Ing. Sever BĂDULESCU	verificator	GEO	

PROIECT NR.4/15305

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 AMPLASAMENT LOTURI LEGEA 15/2003 STRADA  
 IZVOARELOR AZUGA

## BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1	- REGLEMENTĂRI
VOLUMUL 2	- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
VOLUMUL 3	- PIESE DESENATE



**consproiect** S.A.

FONDAT 1957

PLOIEȘTI ROMÂNIA  
CONSULTING • PROIECTARE CONSTRUCTII

PLOIESTI, str. MARAMURES nr.12, Tel. 0244-522.634 \* 541.861 \* 523.273 \* Fax 0244-525.419  
CF: R1348721; R.C.:J2954/1991; manager@consproiect.ro; www.consproiect.ro

**PROIECT NR.4/15305**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
AMPLASAMENT LOTURI LEGEA 15/2003 STRADA  
IZVOARELOR AZUGA

## **BORDEROU GENERAL**

- |           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| VOLUMUL 1 | - REGLEMENTĂRI                 |
| VOLUMUL 2 | - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM |
| VOLUMUL 3 | - PIESE DESENATE               |



**consproiect** S.A.

FONDAT 1957

PLOIEȘTI ROMÂNIA  
CONSULTING • PROIECTARE CONSTRUCTII

PLOIESTI, str. MARAMURES nr.12, Tel. 0244-522.634 \* 541.861 \* 523.273 \* Fax 0244-525.419  
CF: R1348721; R.C.:J2954/1991; manager@consproiect.ro; www.consproiect.ro

**PROIECT NR.4/15305**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
AMPLASAMENT LOTURI LEGEA 15/2003 STRADA  
IZVOARELOR AZUGA

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

**BORDEROU PIESE SCRISE**

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în P.U.Z.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește "**Planul Urbanistic Zonal - strada Izvoarelor - Azuga**". explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. oraș Azuga.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul local al orașului Azuga pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991, republicată în 1997**.
- 1.4. Orice documentație ulterioară de urbanism care schimbă concepția generală care a stat la baza Planului urbanistic zonal aprobat cu nr.....din.....determină modificarea PUZ conform legii.
- 1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism al "**PUZ - strada Izvoarelor - Azuga**" aprobat, se va face numai în spiritul prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM. Aprobarea unor modificări ale P.U.Z- și implicit ale R.L.U. aferent se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. BAZA LEGALĂ

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent "**P.U.Z. - strada Izvoarelor - Azuga**" au stat în principal:
  - LEGEA 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, inclusiv completările ulterioare, alte legi și hotărâri printre care HGR nr. 525/1996, LEGEA 453/2002, LEGEA nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
  - PUG oraș Azuga inclusiv RLU aprobat prin HCL nr.209 din dec.1999.
- 2.2. Regulamentul local de urbanism aferent "**P.U.Z. strada Izvoarelor - Azuga**" detaliază prevederile Regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. oraș Azuga - pr.4/13949.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Plenul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor în zona studiată prin "**P.U.Z. str. Izvoarelor - Azuga**".
- 3.2. Zona studiată cuprinde teritorii situate de-a lungul străzii Izvoarelor din UTR 6 orașul Azuga în suprafață de cca. 2,3 ha.
- 3.3. Zonificarea funcțională a teritoriului studiat de-a lungul străzii Izvoarelor s-a stabilit în conformitate cu planșa nr. 3.1. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE din P.U.Z. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica fiecărei zone și subzone funcționale în parte.
- 3.4. Împărțirea teritoriului pe unități teritoriale de referință (U.T.R.) din P.U.G.-ul orașului Azuga este respectată. Destinația funcțională a unor zone și subzone a fost modificată în cadrul acestui P.U.Z.
  - U.T.R.-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă fiind determinat prin limite fizice în teren.

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

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

4.1. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art.4 din R.G.U.

#### Art.4. – Terenuri agricole din intravilan

- (1). Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- (2). De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliile Locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
  - a. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
  - b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
  - c. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- (3). Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenurile/parcelele din UTR 6 sunt în circuit agricol urmând ca pentru fiecare parcelă, în funcție de forma și dimensiunile clădirilor ce vor a se construi, să se elaboreze documentația specifică de scoatere din circuit agricol.

Scoaterea din circuit se va face conform procedurilor legale.

Nivelul aprobării pentru scoaterea din circuit agricol este condiționat de suprafața terenului:

- de la organele agricole județene pentru terenuri sub 1 ha;
- de la Ministerul Agriculturii pentru suprafețe până la 100 ha.

4.2. **Autorizarea** executării construcțiilor și amenajărilor pe **terenurile cu destinație forestieră** se realizează în condițiile prevăzute la **art.5.** din R.G.U. în condițiile respectării Legii nr.26/1996 – Codul silvic – art.3., corelată cu Legea nr.50/1991. Sunt, de asemenea supuse prevederilor Codului Silvic și celelalte terenuri cu vegetație forestieră: plantații de protecție, pășuni împădurite, zone verzi etc.

#### Art.5. – Suprafețe împădurite

- (1). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2). Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3). Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită, în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului.

- Terenul în suprafață de 830 mp. necesară pentru realizarea rețelei de străzi propuse se va obține de la actualul deținător Ocolul Silvic Azuga prin schimb de către Consiliul Local Azuga.
- După scoaterea din circuit forestier conform prevederilor legale, se pot realiza lucrările propuse.

4.3. **Autorizarea** executării construcțiilor de orice fel în **albiile minore ale cursurilor de apă** se analizează conform **art.7.** din R.G.U.



#### Art.7. – Resurse de apă și platforme meteorologice

- (1). Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2). Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în alin.(1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor
- (3). Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
- (4). Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

- Zona rezervată văilor torențiale este pusă în evidență în plan nr.3.1. – **Reglementări urbanistice.**
- Se vor respecta distanțele de protecție și zona verde de protecție, zonă neconstruibilă.
- Se va face schimb de teren între Consiliul Local Azuga și proprietatea privată lot "B" cu suprafața de teren neconstruibilă – "zonă protecție".
- **Se instituie interdicție temporară de construire până la autorizarea lucrărilor prevăzute în P.U.Z.**
- Pe terenul proprietate privată lot "B" Seceleanu Alexandra – Zoe, porțiunea amplasată pe subzona TAvt se instituie *servitute pentru utilitate publică* concretizată în măsuri de restricții de construire și modul de folosință a terenurilor până la realizarea schimbului de teren cu Consiliul Local Azuga.

4.4. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea art.9. din R.G.U. iar demersurile de delimitare și instituire a acestora se vor face conform Legii 41/1995 și OG 68/1994.

- Nu au fost identificate astfel de zone pe terenul studiat.
- La lucrările de construcții, în cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice (piese: litice, os, ceramică, metal, pietre arse, morminte, ziduri de piatră, valuri pământ) în timpul lucrărilor de construcție edilitar-gospodărești, agricole, sau ale calamităților naturale, trebuie să recupereze piesele, să împiedice distrugerea contextului din teren și să anunțe în 48 ore Muzeul Județean de Istorie și Arheologie Prahova.

## 6. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Pe teritoriul studiat, în conformitate cu studiul geotehnic sunt evidențiate zone expuse unor potențiale riscuri naturale inițiere de alunecări de teren în urma amplasării construcțiilor și eroziunii de maluri în văile torențiale. Concluzia studiului este de teren "bun de fundare cu amenajări".

#### Articolul 10 – Expunerea la riscuri naturale

- (1). Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

Pentru evitarea activării alunecărilor de teren, și a eroziunii malurilor, toate lucrările de construire propuse pentru zona studiată în PUZ vor fi întocmite numai pe baza unor studii geotehnice detaliate bazate pe foraje geotehnice, cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

Se vor respecta normele PSI privind conformarea clădirilor (verificare "C" indiferent de categoria de importanță a clădirii) având în vedere că denivelarea terenurilor față de stradă nu poate asigura accesul mașinilor de intervenție a pompierilor, iar situarea terenului la mai puțin de

1000 m de pădure impune măsuri suplimentare de prevenire a incendiilor (pericol de răspândire în pădure).

Proiectele, indiferent de categoria de importanță (inclusiv cat."D") vor fi verificate de verificatori tehnici atestați MLPAT pentru categoriile "A", "B", "C".

De asemenea, pentru prevenirea riscurilor naturale, se va urmări permanent integritatea plantațiilor (pădurile învecinate intravilanului) care contribuie la stabilizarea versantului. Terenurile libere, neconstruite în cadrul zonei, vor fi plantate și ranforsate.

- 5.2. **Autorizarea** executării construcțiilor în zonele expuse la **riscuri tehnologice** precum și în zonele de servitute și de **protecție ale rețelelor magistrale** de gaze, apă, produse petroliere, etc. se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 11** din R.G.U.

#### Articolul 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

- (1). 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 altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (2). În sensul prezentului regulament, *riscurile tehnologice* sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zonele de protecție a rețelelor sunt trecute pe planșa 3.1. din PUZ - Reglementări urbanistice.

• **Zonele de protecție sunt următoarele:**

- 2 m din ax pentru conductă gaze medie presiune
- 1 m din ax pentru conductă gaze redusă presiune
- 10 m din ax pentru conductă apă 400
- 3 m din ax conductă alimentare cu apă

• În zonele de protecție determinate de distanța minimă de protecție față de sursele de risc se instituie *servitute de utilitate publică concretizată în măsuri și restricții privind modul de folosință a terenurilor și de realizare a construcțiilor.*

- 5.3. **Autorizarea** executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit **servitute de utilitate publică**, se face în condițiile respectării prevederilor **art. 16** din RG.U.

#### Articolul 16 – Lucrări de utilitate publică

- (1). Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (2). Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

- **Lucrările de utilitate publică sunt: străzi, zone verzi, parcuri, alei pietonale, rețele edilitare și terenuri rezervate lucrărilor de amenajare a cursurilor de apă.**
- Pentru amplasamentele rezervate obiectivelor de utilitate publică se instituie *interdicție temporară de construire*, până la autorizarea obiectivului respectiv, conform tabel anexă (pl.nr.4 – Obiective de utilitate publică).

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică se face pe baza avizelor eliberate de autoritățile administrației competente și a avizelor necesare.

### **G. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor vor respecta prevederile R.G.U. și sunt în funcție de specificul atât al construcțiilor cât și de cel al amplasamentelor.

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea construcțiilor se va face în conformitate cu respectarea recomandărilor din **art. 17** din R.G.U. Recomandări valabile doar pentru zona de locuințe

#### Articolul 17 – Obiectarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

## 6.2. Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutieră în conformitate cu prevederile Legii nr. 36/1996, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 13 din R.G.U.

### Articolul 18 – Amplasarea față de drumuri publice

- (1). În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
  - (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;
  - (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
  - (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.
- (2). În sensul prezentului regulament, prin *zona drumului public* se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3). Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4). În sensul prezentului regulament, prin *funcțiuni de locuire* se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.

**Regimul de aliniere propus prin PUZ se referă la retragerea față de străzile interioare.**

- **minim 6,50/7,25/8,00 m din axul străzilor interioare, conform profile caracteristice.**

## 6.3. Amplasarea față de aliniament cf. art. 23 din R.G.U.

### Articolul 23 – Amplasarea față de aliniament

- (1). Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum urmează:
  - (a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
  - (b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- (2). În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.
- (4). În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul este linia de demarcație între stradă – domeniul public și limita spre stradă a parcelelor – domeniul privat.

Aliniamentul propus prin PUZ este prezentat în profilurile propuse pentru străzi.

Față de aliniament se propune o retragere de 3 m a regimului de aliniere pentru a se crea o protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație (noxe, zgomot)..

- În intersecții se vor asigura retrageri pentru vizibilitate -- autorizația de construire urmând să condiționeze rezolvarea intersecției pe o rază de 25 m din centrul intersecției.

## 6.4. Amplasarea în interiorul parcelei în conformitate cu art. 24 din RG.U.

### Articolul 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- (a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- (b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei în conformitate cu CODUL CIVIL
  - 1,9 m servitutea de vedere
  - $H/2 \geq 3,0$  m între construcțiile de pe aceeași parcelă pentru asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, mijloacelor de salvare, întreținere;
  - Distanța între clădiri se va corela cu  $H_{max}$ . 8 m la cornișă pentru a asigura însorirea.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accese carosabile

#### Articolul 25 – Accese carosabile

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2). În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3). Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.
- (4). Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

**Accesele către parcelele riverane se vor asigura din rețeaua de străzi interioare existente și propuse.**

**Accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.**

**La parcelele de colț, accesul carosabil rezolvă din strada cu traficul cel mai redus.**

### 7.2. Accese pietonale

Se vor respecta art. 26 din RGU, și prevederile din Codul civil.

#### Articolul 26 – Accese pietonale

- (1). Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2). În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3). Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.**

**Pentru strada Izvoarelor și străzile propuse, s-au prevăzut trotuare de minimum 1,5 m.**

**Terenul studiat fiind în pantă, în anumite zone s-au propus trasee pietonale pe trasee mai scurte decât circulația carosabilă.**

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele tehnico-edilitare pe strada Izvoarelor.

### 8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente.

Se vor respecta prevederile art.27 din RGU.

#### Articolul 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2). De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - (a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - (b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3). Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice componente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4). Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și canalizare.

- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente se va face în conformitate cu **art. 13** din R.G.U.;
- Pentru **obiectivele de utilitate publică** se va face racordarea la rețelele existente corespunzător capacității acestora, iar pentru ce depășește capacitatea existentă se vor face extinderile prevăzute prin grija Consiliului Local;
- Pentru **locuințe existente**, în cazul în care capacitatea rețelelor nu permite racordarea, se vor respecta următoarele condiții:
  - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului - **asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice** - precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
  - în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de autoritatea locală;
  - Pentru locuințe individuale sau colective, racordarea la rețelele urbane condiționează eliberarea autorizației de construire; nu se admit extinderi urbane pe terenuri pe care nu au fost realizate, prin grija administrației locale, toate lucrările de infrastructură, utilități, lotizări;
  - Pentru construcțiile aparținând altor categorii decât locuințe individuale sau obiective de utilitate publică, beneficiarul construcției se va obliga prin contract cu Consiliul Local, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să:
    - prelungescă rețeaua existentă (dacă are capacitatea necesară);
    - mărească, după necesități, capacitatea rețelelor publice existente;
    - construiască noi rețele.
- La execuția lucrărilor propuse se vor respecta următoarele reglementări:
  - a) Alimentare cu apă  
La execuția tuturor lucrărilor se va respecta zona de protecție impusă pentru aducțiune conf. HG 101 - respectiv 10 m din față de orice construcție.  
Zona se aplică în exclusivitate pentru conducta de aducțiune Dn 400 existentă.
  - b) Canalizare  
Zona de protecție față de lucrările de canalizare propuse Dn 250 este de 3 m din ax față de orice construcție.
  - c) Energie electrică  
Linii electrice aeriene se proiectează și execută în condițiile cerute de Normativ PE 106-95 și STAS 831.  
Distanțele de protecție ale stâlpilor, fundațiilor de stâlp sau elemente ale prizelor de pământ aferente față de drumuri sau instalații pentru utilități se prevăd astfel:
    - față de bordura trotuarului, la min. 0,2 m și max. 1m;
    - față de conducte subterane de gaze naturale, la min. 5 m (sau în cazuri obligate, la min. 2m, cu acordul deținătorului de conductă);
    - față de conducte de apă la min. 2m;
    - față de rețele de telecomunicații, conform Normativ PE125, STAS 6290, STAS 1999;
    - față de clădirile civile - 1 m, pentru linii electrice cu conductoare torsadate;
    - pozarea pe suprafețe combustibile a instalației electrice se execută prin interpunerea de material incombustibil
  - d) Alimentare cu gaze
    - 3 m față de clădirile cu subsol la conducta de medie presiune;
    - 2 m față de clădirile cu subsol la conducta de redusă presiune.
    - Nu se pot emite autorizații de construire fără a avea asigurată racordarea la rețelele orașenești.
    - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, energie electrică și gaze.

## 8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele, măririle de capacitate, rețelele noi vor respecta **art. 28** din R.G.U.

### Articolul 28 – Realizarea de rețele edilitare

- (1). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliile Locale.
- (2). Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- Rețelele stradale și rețelele edilitare aparțin domeniului public;
- Contractele încheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesați în realizarea de lucrări de extindere, mărire a capacității sau lucrări noi de rețele tehnico-edilitare, va cuprinde prevederi în beneficiul ambelor părți; clauzele contractuale vor urmări apărarea interesului public, fără a descuraja inițiativa privată în realizarea unor lucrări (parcelări, instituții și servicii publice, etc. și rețele tehnico-edilitare necesare funcționării acestora) care pot contribui la creșterea calității vieții;

- 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, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
  - Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat;
  - Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la lucrările specifice;
  - Pentru lucrările enunțate, investitorul sau beneficiarul va obține avizele administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice județene necesare, precum și ale regiilor de specialitate - în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar.
- Se poate autoriza construirea dacă beneficiarul execută pe propria cheltuială extinderea sau mărirea capacității rețelelor.**

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Tipul de proprietate asupra rețelelor tehnico-edilitare se va stabili în concordanță cu prevederile art. 29 din R.G.U.

#### Articolul 29 – 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, 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 modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale; bunurile din domeniul public sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului;
- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică drumuri și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei;
- Lucrările de branșare la rețelele de utilitate publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Lucrările de extindere se fac conform art. 16 și, după realizare trec în proprietate publică și se administrează conform legii.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### 9.1. Parcelarea

În cazul oricărei parcelări se vor respecta prevederile art. 30 din R.G.U.

#### Articolul 30 – Parcelarea

- (1). Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2). Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - (a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
  - (b) suprafața minimă a parcelei de 150m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - (c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3). Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

- Suprafața de teren supusă lotizării este proprietate privată a administrației locale oraș Azuga. Prin P.U.Z. terenul a fost parcelat în loturi conform solicitării deținătorului: Consiliul Local Azuga. Parcelele au minim 250 m și minim 12 m la stradă, fiind destinate construcțiilor în regim izolat.
- Pentru loturile cu suprafața peste 1000 mp. care se reparcelează se aplică art.30 din R.G.U.
- Loturile proprietate privată se vor reamplasa conform planului de lotizare din P.U.Z. (pl.nr. 3.3 - Lotizare)

- Pentru concesionare/atribuire se va urma procedura legală.
  - Nu se va autoriza construirea pe parcele mai înguste de 12,0 m pentru locuințe și sub 25,0 m pentru funcțiuni complementare.
  - Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45° care are vârful situat pe axul străzii.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Se vor aplica prevederile art. 31 din R.G.U.

#### Articolul 31 – Înălțimea construcțiilor

- (1). Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2). În sensul prezentului regulament, *clădiri imediat învecinate* sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3). Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus prin PUZ este următorul:

- P+2 +M,  $h_{max}$  cornișă = 8 m.
- Se pot prevedea accente în situații bine motivate, numai pe baza întocmirii unui P.U.D. cu prezentarea desfășurării la stradă pe 30 m de o parte și alta a amplasamentului și cu respectarea expresă a condițiilor dispuse de referatul geotehnic.
- Înălțimea maximă a construcțiilor să nu depășească unghiul de 45° care are vârful situat pe axul străzii.

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta art. 32 din R.G.U.

#### Articolul 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

- (1). Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2). Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile vor fi în regim izolat. Nu se admit calcane.

La autorizarea construirii în această zonă se va urmări:

- conformarea construcțiilor – volumul, forma, pantele acoperișului, decroșurile, scările exterioare;

Se interzice folosirea materialelor nedurabile (pianță, chirpici).

Se va condiționa construirea din materiale durabile și semidurabile (metal, beton, zidărie). Lemnul se va folosi numai pentru mansardări.

În funcție de specificul construcției se pot autoriza acoperișuri în pantă cu două sau patru ape. Pantă minim 45° ÷ 60°. Învelișoarea va fi din țiglă, dane, tablă tip "LINDAB", culoare roșie, verde, maron.

Se vor interzice învelișuri din materiale nedurabile: carton bituminat, azbociment, șindrilă, sită sau tablă zincată.

Se interzice eliberarea de A..C pentru documentațiile care au prevăzute acoperișuri de tip pagoda specifice "arhitecturii țigănești", acoperișuri false.

Pentru un context construit se impune obligativitatea prezentării la faza de AC a desfășurării frontului stradal pe o lungime de 30 m de o parte și de cealaltă a lotului beneficiarului. Prezentarea desfășurării se va face color.

Conformarea construcției este forma de ansamblu ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se creează relații de plastică arhitecturală:

- materialele pentru finisaje exterioare: piatră, tencuieli naturale, lemn;
- conformarea fațadelor și amplasarea golurilor, raportul gol/plin;
- culorile ansamblului și detaliilor (armonizarea lor și evitarea deprecierii aspectului printr-o varietate de culori exagerată); culori admise:
  - culorile materialelor naturale
  - culorile vopsitorilor: alb, culori pastel (se vor interzice culorile stridente)
  - elementele de decor vor fi tradiționale, din lemn, în culori naturale.

Autorizarea executării construcțiilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (uși, ferestre), materiale utilizate, învelișoarea, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

9.4. **Procentul de ocupare al terenului** – P.O.T., exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

- Pentru funcțiunile dominante se stabilesc următoarele valori pentru indicatorii specifici:

**POT = max. 25%; CUT = max. 0,85**

• Precizări:

POT (procentul de ocupare a terenului) = cu suma suprafețelor construite la sol ale tuturor obiectivelor x 100/suprafața terenului.

Suprafața tuturor construcțiilor și amenajărilor la sol trebuie să nu depășească 25% din suprafața terenului, diferența de 75% fiind rezervată spațiilor verzi și lucrărilor de amenajare/ramforsare teren.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 10.1. Parcaje:

Se vor respecta prevederile art. 33 din R.G.U.

#### Articolul 33 – Parcaje

- (1). Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2). Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliilor Județene sau de către primari, conform legii.
- (3). Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Nu se va autoriza construirea acelor obiective care prin specific necesită parcaje care nu se pot asigura în perimetrul parcelei / proprietății respective.

### 10.2. Spații verzi:

Se vor respecta prevederile art. 34. din R.G.U.

#### Articolul 34 – Spații verzi și plantate

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

- Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate sau zonelor verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor.
- Pentru funcțiunile care nu sunt specificate în anexa nr. 6 din R.G.U. și nu sunt precizați indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de minim 15% din suprafața parcelei.

### 10.3. Împrejmuiri:

Se va respecta art. 35 din R.G.U.

#### Articolul 35 – Împrejmuiri

- (1). În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - (a) *împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;*
  - (b) *împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.*
- (2). Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Pentru clădirile cu caracter public, împrejmuirile vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,20 m, preferabil transparente și dublate de gard viu.

- Împrejmuiri pentru alte obiective decât cele cu caracter public – 1,50 m la față cu soclu de maxim 60 cm și dublate de gard viu sau 1,80 m complet transparente.
- Limitele laterale și posterioare se pot realiza și din împrejmuiri opace cu înălțimi de max.2,0 m.



# III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

## 11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt prezentate în planșa 3.1. – Reglementări urbanistice - zonificarea teritoriului și în planșa 5 - Regulament de urbanism - UTR 6 - Reglementări.

Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare.

Teritoriul studiat are următoarele zone și subzone funcționale.

- LM – ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI MAX. P+2+M

Subzone : LM.u.a. – predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în zonă cu potențial de alunecări de teren

- CC – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE

Subzone : CCr – căi de comunicație rutieră  
CCp – căi de comunicație exclusiv pietonală  
CCv – spații verzi aferente căilor de comunicație rutieră  
...pr – cu restricții pentru protecție rețele

- T.A. – ZONĂ TERENURI AFLATE SUB APE

Subzone : TA.v.t. – văi torențiale

- P – ZONA VERDE, NATURALĂ, AMENAJATĂ, PERDELE DE PROTECȚIE

Subzone : Pvt – perdele de protecție a văilor torențiale  
Pn – zonă verde naturală – pădure  
Pa – zonă verde amenajată – parc  
...pr – cu restricții pentru protecție rețele

# IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

## 12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

12.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1 – Generalități
- 2 – Utilizarea funcțională
- 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

## 13. L.M. - ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI MAX. P+2+M ȘI REGIM IZOLAT

### 13.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

#### ART.1 Tipurile de subzone funcționale

- L.M.u.a. – predominant rezidențială – cu regim izolat și max. P+2+M, în zonă de tip urban cu potențial de alunecări de teren

#### ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei

- Locuințe individuale de tip urban, în regim izolat, max. P+2+M.

#### ART.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Construcții cu caracter turistic;
- Servicii profesionale (cabinete medicale, de avocatură etc.);
- Circulații carosabile, pietonale, parcuri;
- Rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- Spații verzi, amenajări agrement.

### 13.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din zonă și subzone sunt:

- Locuințe individuale conform art.2. și funcțiuni conform art.3.;
- Plantare și ranforsare teren.

#### ART.5. Utilizări permise cu condiții:

- Oricare din funcțiunile de la art.4, cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată și a Legii 10/1995, pe baza unui studiu geotehnic, cu respectarea condițiilor generale privind eliminarea riscurilor naturale de alunecare teren;
- Oricare din construcțiile de la art.4 pe terenurile agricole din intravilan cu condiția obținerii avizului de scoatere din circuit agricol;
- Oricare din construcțiile de la art.4 cu condiția obținerii avizelor de la deținătorii de rețele;

#### ART.6. Interdicții temporare:

- Oricare din utilizările admise până la asigurarea accesului carosabil și pietonal.

#### ART.7. Interdicții permanente:

- Orice fel de construcție care nu respectă condițiile din prezentul R.L.U., legislația; normele sanitare, de protecție a mediului în vigoare și ale calității în construcții având în vedere potențialul de risc natural al terenului;
- Nu se admit construcții provizorii sau improvizatii, pe domeniul public.

### 13.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

ART.8. Orientarea față de punctele cardinale, - conform art. 17 din R.G.U. și a Regulilor de bază cuprinse în prezentul Regulament partea a II-a.

Articolul 17 – Obiectarea față de punctele cardinale

**Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.**

- Se va asigura durata minimă de însorire a camerelor de locuit de 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă;
- Distanța dintre clădiri mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea.

ART.9. Amplasarea față de drumurile publice, - se vor respecta prospectele străzilor interioare propuse în P.U.Z. plan nr.3.1. - Reglementări urbanistice, zonificare, căi de comunicație.

- Respectarea art. 18 din R.G.U. și a Regulilor de bază cuprinse în partea a II-a a acestui regulament.
- Autorizarea este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor, conform legii
- ART.10 ÷ 13. - Nu este cazul.

ART.14. Amplasarea față de aliniament – se va face prin respectarea prevederilor art. 23 din R.G.U. și a prevederilor din Reguli de bază, partea a II-a a R.L.U.

Față de aliniament, regimul de aliniere este situat la 3,0 ÷ 5,0 m în interiorul parcelei, conform plan 3.1. - Reglementări urbanistice - Zonificare căi de comunicație.

ART.15. Amplasarea în interiorul parcelei - în conformitate cu art. 24 din R.G.U.

Suprafața minimă a unei parcele pentru care se solicită autorizația de construire trebuie să fie de minim 200 mp;

- Se va respecta:
- Regimul de aliniere este prezentat grafic în planșa 3 - Reglementări urbanistice - Zonificare căi de comunicație
- Servitate de vedere de 1,90 m conform Codului Civil, cu condiția asigurării însoririi;
- Retragerea este de minim 3,0 m față de limita lotului situat la Nord.
- $H/2 \geq 3,0$  m între construcțiile de pe aceeași parcelă și față de una din limitele laterală și posterioară cu condiția asigurării distanței între clădiri conform normelor P.S.I.

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

ART.16. Accese carosabile

- Fiecare parcelă va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- Se vor respecta prevederile art.25 R.G.U. și Regulile de bază, partea a II-a;
- Parcelele de colț vor avea accesese din drumul cu traficul cel mai redus;
- Accesese vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții.

ART.17. Accese pietonale - Se vor rezolva în conformitate cu art. 26 din R.G.U.:

- Accese pietonale către toate parcelele se pot asigura din trotuarele prevăzute conform profilului străzii (lățime minimă de 1,50 m).

#### 13.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART.18. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente - conform art.27 din R.G.U.

- În zonă nu există rețele tehnico-edilitare decât pe strada Izvoarelor -
- Nu se vor autoriza construcții fără a avea asigurată posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare.

ART.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare - se va face conform art.28 din R.G.U.

- Propunerile privind extinderea rețelelor este prezentată în plan 3.2. - Reglementări edilitare

**ART.20.** Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare - în conformitate cu **art.29** din R.G.U.

- Rețelele de apă, canalizare sunt proprietate publică a orașului;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului.

#### 13.3.4. *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor*

**ART.21. Parcelare:** conform prevederile **art.30** din R.G.U., a Regulilor de bază, partea a II-a și plan nr.3.3. - Lotizare.

Toată suprafața de teren din PUZ este parcelată, loturile vor fi concesionate/atribuite conform procedurilor legale.

Nu se vor elibera A.C. pentru următoarele tipuri de parcele:

- cu fronturi la stradă mai mici de 12 m;
- suprafețe mai mici de 200 m pentru clădiri amplasate izolat;
- adâncimea lotului mai mică sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- fiecare parcelă să aibă asigurat accesul la drumul public direct sau prin servitute de trecere.

**ART.22. Înălțimea construcțiilor** – va fi autorizată conform **art. 31** din R.G.U. și a Regulilor de bază, partea a II-a din prezentul Regulament.

- Regimul de înălțime propus P+1 ÷ P+2
- La numărul de nivele prevăzut în Regulile de bază se poate cumula și mansarda;
- Atenție! : clădirile de locuit cu P+2+M se încadrează în categoria de importanță "C".

**ART.23. Aspectul exterior al construcțiilor:** se va respecta **art. 32** din R.G.U. și a Regulilor de bază, partea a II-a, art.9.3.;

- Aspectul exterior al construcțiilor și amenajărilor reprezintă o problemă de interes public care impune anumite condiții, în judecarea aspectului construcției la eliberarea Certificatului de urbanism;
- Autorizarea de construire va avea în vedere conformarea construcțiilor, volumetria, materialele de construcție și finisajele, raportul plin-gol, culorile;

Se vor autoriza numai acele construcții care vor fi realizate din materiale durabile (metal, beton, zidărie) și lemn pentru mansardări. NU se admit calcane.

Învelitori în pantă cu două sau patru ape, pantă 45° ÷ 60°.

Se interzic acoperișuri în formă de pagodă cu turnulețe țigănești, acoperișuri false.

Se interzic învelitori din materiale nedurabile (carton, șindrilă, azbociment, tablă zincată).

Pentru un context construit obligativitatea de a prezenta la fază de A.C. desfășurări de front stradal prezentate color pe o lungime de 30 m de o parte și de alta a obiectivului beneficiarului.

Prezentul articol se completează cu prevederi din Regulii de bază, partea a II-a și Regulii de bază, partea II-a art.9.4.

**ART.24. Procentul de ocupare al terenului** conform art. 15 din R.G.U.

- P.O.T. max. 25%
- C.U.T. max. 0,85

#### 13.3.5. *Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spații verzi și împrejmuiri*

**ART.25. Parcaje** - conform **art. 33** din R.G.U. și Reguli de bază cap.II - art.10.1.

- Necesarul locurilor de parcare trebuie asigurat fără afectarea domeniului public, pe propria parcelă;

**ART.26. Spații verzi și plantate:** conform **art.34** din R.G.U.

- Se vor prevedea suprafețe plantate pe minimum 15% din suprafața subzonei de locuințe.

**ART.27. Împrejmuiri:** Se vor respecta prevederile **art.35** din R.G.U. și Reguli de bază, partea a II-a;

- Pe aliniamentele străzilor se vor autoriza împrejmuiri decorative, de regulă transparente, cu înălțimea maximă de 1,50 m la față cu soclu de maxim 60 cm și dublate de gard viu sau 1,80 m dar complet transparente.
- Pe limitele laterale și posterioare ale laturilor se pot realiza și împrejmuiri opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.

## **14. C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

### **14.1. CAPITOLUL I – GENERALITĂȚI**

#### **ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:**

- CCr - căi rutiere
- CCp - căi de comunicație exclusiv pietonale
- CCv - spații verzi, aferente căilor de comunicație rutieră.
- ...pr - cu restricții pentru protecție rețele.

#### **ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de:**

- construcții și amenajări pentru căi de comunicații rutiere.

ZONA DRUMULUI ESTE SUPRAFAȚA DE TEREN OCUPATĂ DE ELEMENTELE CONSTRUCTIVE DE DRUM ȘI DE LUCRĂRILE AFERENTE CONSTITUITĂ DIN AMPRIZĂ ȘI CELE DOUĂ FAȘII LATERALE DE O PARTE ȘI DE ALTA A EI, DENUMITE ZONE DE SIGURANȚĂ, LA CARE SE ADAUGĂ ȘI ZONELE DE PROTECȚIE CORESPUNZĂTOARE FIECĂREI CATEGORII DE DRUMURI PUBLICE.

**ART.3. Funcțiunile complementare sunt admise numai în condițiile art.18 din R.G.U., în zona de protecție a drumurilor publice.**

### **14.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:**

- oricare din construcțiile cu funcțiunile de la art. 2;
- rețeaua de străzi din intravilan aparținând domeniului public, conform profile caracteristice plan nr.3.1. - Reglementări - Căi de comunicații;
- orice construcții sau amenajări aferente drumurilor publice și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza proiectelor de specialitate cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- amplasare/lucrări reparații și întreținere a lucrărilor edilitare autorizate;
- lucrări de reparații/întreținere, autorizate, cu condiția semnalizării corespunzătoare.

#### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor publice, cu respectarea art. 18 din R.G.U., conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice, cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare și care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 cu condiția existenței unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată în 1996, Legii 10/1995;
- oricare din funcțiunile de la art. 4 pe terenurile agricole, cu condiția obținerii avizului OCPI pentru scoatere din circuitul agricol;
- orice construcție, conform art.4., care prin amplasare și funcționare nu va afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor specifice.

#### **ART.6. Interdicții temporare:**

- orice construcție în zonele prevăzute pentru străzi, până la realizarea lucrărilor (rezolvare intersecții, extinderi și modernizări de străzi existente, trasee de străzi noi, traversări etc.), cu respectarea prospectelor stabilite prin PUZ a proiectelor de specialitate elaborate în condițiile respectării Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții și aprobate conform legii.

#### **ART.7. Interdicții permanente:**

- orice fel de construcții care prin funcțiune, conformare, volumetrie și estetică impietează asupra desfășurării în bune condiții a funcțiunii dominante: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare;

- orice fel de construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați;
- se va respecta zona de protecție și servituțile legal instituite, evidențiate în planurile din P.U.Z.
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare, organizare și desfășurare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;
- lucrări și construcții care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) și care afectează securitatea circulației pe drumurile publice și nu permit intervenția în caz de avarie fără blocarea sau întreruperea traficului.

### **14.3. CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **14.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

##### **ART.8. Orientarea față de punctele cardinale:**

- Nu e cazul ;

##### **ART.9. Amplasarea față de drumurile publice:**

- drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice: drum național, drumuri comunale și străzi în intravilan;
- elementele componente ale drumurilor sunt: calea de rulare, ampriza, fâșiile de siguranță și zonele de protecție;
- se vor respecta profilurile transversale conform pl.nr.3.1. - Reglementări - Căi de circulație.

##### **ART. 10 ÷ 15**

- Nu este cazul.

#### **14.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **ART.16. Accese carosabile:**

- se respectă anexa nr. 4 la R.G.U;
- fiecare parcelă destinată construcției va avea acces obligatoriu la un drum public sau privat;
- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă etc. și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația;
- accesele vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții;
- numărul de accese pe același drum va fi redus la minimum necesar;
- parcelele de colț vor avea accesele din drumul cu traficul cel mai redus;

##### **ART.17. Accese pietonale:**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal;
- se va respecta art.26 din R.G.U.;
- căile și accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem, prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinii siguranțe a deplasării, îndeosebi în relație cu circulația vehiculelor de orice categorie;
- la autorizarea construcțiilor și amenajărilor la care se asigură accese pietonale, precum și la construcțiile de lucrări și amenajări independente pentru pietoni se va aplica obligatoriu legislația privind deplasarea în condiții de confort și siguranță precum și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap;
- la autorizarea construcțiilor pe terenuri fără acces public direct se va asigura servitutea de trecere (Codul Civil art.616) prin zonele (terenurile) - proprietăți private vecine;
- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenurile care nu au fost prevăzute cu acces pietonal.

#### **14.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### **ART.18. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente:**

- se va face în conformitate cu art. 27. al R.G.U., corelat cu art. 13 din R.G.U.;

**ART.19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:**

- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;

**ART.20. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

- se supune prevederilor art.29 al R.G.U.;

**14.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**ART.21 ÷ 24**

- nu este cazul

**14.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

**ART.25. Parcaje :**

- pentru orice funcțiune se va respecta art.33 din RGU;
- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific (vezi anexa 4 din RGU) necesită parcaje și nu le poate asigura în perimetrul parcelei respective;
- nu se vor autoriza construcții de parcaje sau garaje de mari dimensiuni fără studii de impact (factor de perturbare a circulației în zonă și a mediului înconjurător).

**ART.26. Spații verzi:**

- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospecte - vezi plan 3.1. - Reglementări - Căi de circulație.
- pentru construcții specificate la art. 2 și 3, eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de obligația menținerii sau realizării de spații verzi și plantate prezentate în proiect (CCv);

**ART.27. Împrejurimi:**

- se va respecta art. 35 din R.G.U.

## **15. TA -ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**

### **15.1. CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

**ART.1. Tipurile de subzone funcționale sunt:**

- TA.v.t. - văi torențiale

ALBIA MINORA ESTE SUPRAFATA DE TEREN OCUPATA PERMANENT SAU TEMPORAR CU APA , CARE ASIGURA CURGEREA NESTINGHERITA , DIN MAL IN MAL A APELOR LA NIVELURI OBISNUITE .

ALBIA MAJORA ESTE PORTIUNEA DE TEREN INUNDABILA DIN VALEA NATURALA A UNUI CURS DE APA .

**ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei este de :**

- construcții și amenajări în zone cu terenuri aflate permanent sub ape

**ART.3. Funcțiunile complementare admise :**

- lucrări hidrotehnice, de poduri și modernizări de poduri;
- lucrări de plantare, stabilizare, ramforsare teren.

### **15.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART.4. Utilizări permise ale terenurilor din cadrul zonei și subzonelor:**

- orice construcții și amenajări conform art.2 ;
- lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, aparări de maluri, stabilizări teren.

**ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- oricare din funcțiunile de la art.4 în UTR de la art 1 , în condițiile respectării **art. 7 din R.G.U.**
- autorizația de construire pentru lucrările de la art. 4 se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile **legii**, cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție instituite.

**ART.6. Interdicții temporare:**

- în zonele prevăzute pentru a primi lucrări de amenajare și consolidare a malurilor, nu se vor autoriza construcții până la realizarea lucrărilor pe baza unor proiecte de specialitate în condițiile respectării legislației în vigoare

**ART.7. Interdicții permanente:**

- orice construcție în zonelor de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă conform **Legii apelor nr. 107/1996, anexa 2** ;
- modul de folosire a terenurilor din zona de protecție care poate face obiectul exproprierilor pentru cauza de utilitate publică, va fi comunicat detinatorilor , înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute;
- se va realiza schimb de teren între Consiliul Local Azuga/Lot "B" pe care se instituie servitute pentru reabilitate publică (subzona TAvt).

### **15.3. CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

*15.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.*

**ART.8. Orientarea față de punctele cardinale:**

- Nu e cazul.

**ART.9. Amplasarea față de drumurile publice :**

- se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin P.U.G., reglementări UTR.

**ART.10 ÷ 27**

- Nu e cazul.



## **16. P - ZONA VERDE, NATURALĂ, AMENAJATĂ, PERDELE DE PROTECȚIE**

### **16.1. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

#### **ART.1. Tipurile de subzone functionale:**

- Pv.t. - perdele de protecție a văilor torențiale
- Pn - zona verde naturală – pădure
- Pa - zona verde amenajată – parc
- ...pr - cu restricții pentru protecție rețele

#### **ART.2. Funcțiunea dominantă a zonei:**

- zonă verde cu rol de protecție;
- plantații de protecție;
- plantații masive;
- spații verzi amenajate, parcuri, scuaruri.

#### **ART.3. Funcțiunile complementare:**

- lucrări de stabilizare teren;
- lucrări tehnico-edilitare;
- alei pietonale, terenuri de joc, sport, agrement.

### **16.2. CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.4. Utilizări permise**

- conform art.2 și 3
- amenajări teren și plantații mixte, conform studii de specialitate
- amenajări parcuri, scuaruri
- lucrări rețele edilitare

#### **ART.5. Utilizări permise cu condiții:**

- lucrările admise, cu condiția respectării condițiilor privind evitarea inițierii unor alunecări de teren.

#### **ART.6. Interdicții temporare**

- oricare din lucrările admise până la elaborarea unor studii de amenajare a malurilor și a unor studii de specialitate pentru alte tipuri de lucrări (tehnico-edilitare)

#### **ART.7. Interdicții permanente**

- parcare pe spații verzi
- amplasarea de construcții provizorii sau definitive, cu excepția celor de la art.4 și 5.

#### **ART.8 ÷ 25**

- Nu e cazul

#### **ART.26. Spații verzi**

- se va respecta art.34 din R.G.U. corelată cu Legea 137/1995 privind protecția mediului;
- eliberarea autorizațiilor de construire în zonele verzi propuse se va face doar pe baza unor studii de specialitate;

- eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de corelarea amenajărilor cu normele de igiena și protecția mediului; corelarea se face ținând cont de mărimea, funcțiunea dominantă a localității și zona geografică în vederea elavulării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului
- amenajarea spațiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgere la vegetație perenă, pentru asigurarea unor costuri de întreținere reduse și pentru a favoriza ecosistemele locale; se vor realiza pe baza unor studii de specialitate;
- pentru construcțiile cu funcțiuni specificate pentru cate anexa 6 din R.G.U. nu precizează indicatori minimi, se va asigura un spațiu verde și plantat de min. 15% din parcelă; în zona unităților și surselor poluante se vor utiliza specii rezistente la nocivități.

#### ART.27. Împrejmuiri

- se va respecta **art.35** din R.G.U.;
- împrejmuirea se va realiza din gard viu ~ 1,0 m înălțime

**ÎNTOCMIT,**

**Arh.Gabriela MIRCEA**

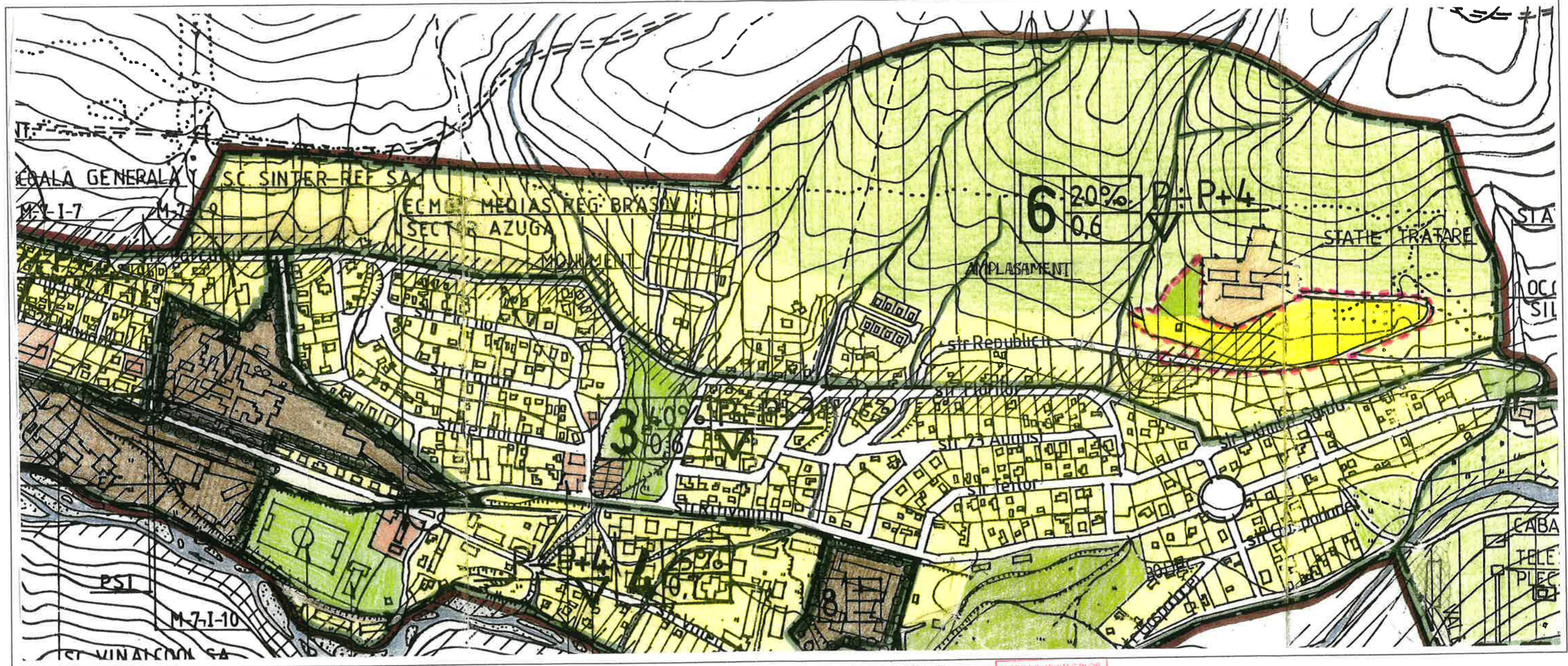


# P.U.Z. Str. IZVOARELOR - AZUGA

## Amplasament loturi Legea 15/2003



1



CONSPROIECT S.A.  
AVIZAT C.T.A.  
*Pet*

ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
2365  
**Gabriela MIRCEA**  
Autentici cu drept de semnatura

### LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA UTR

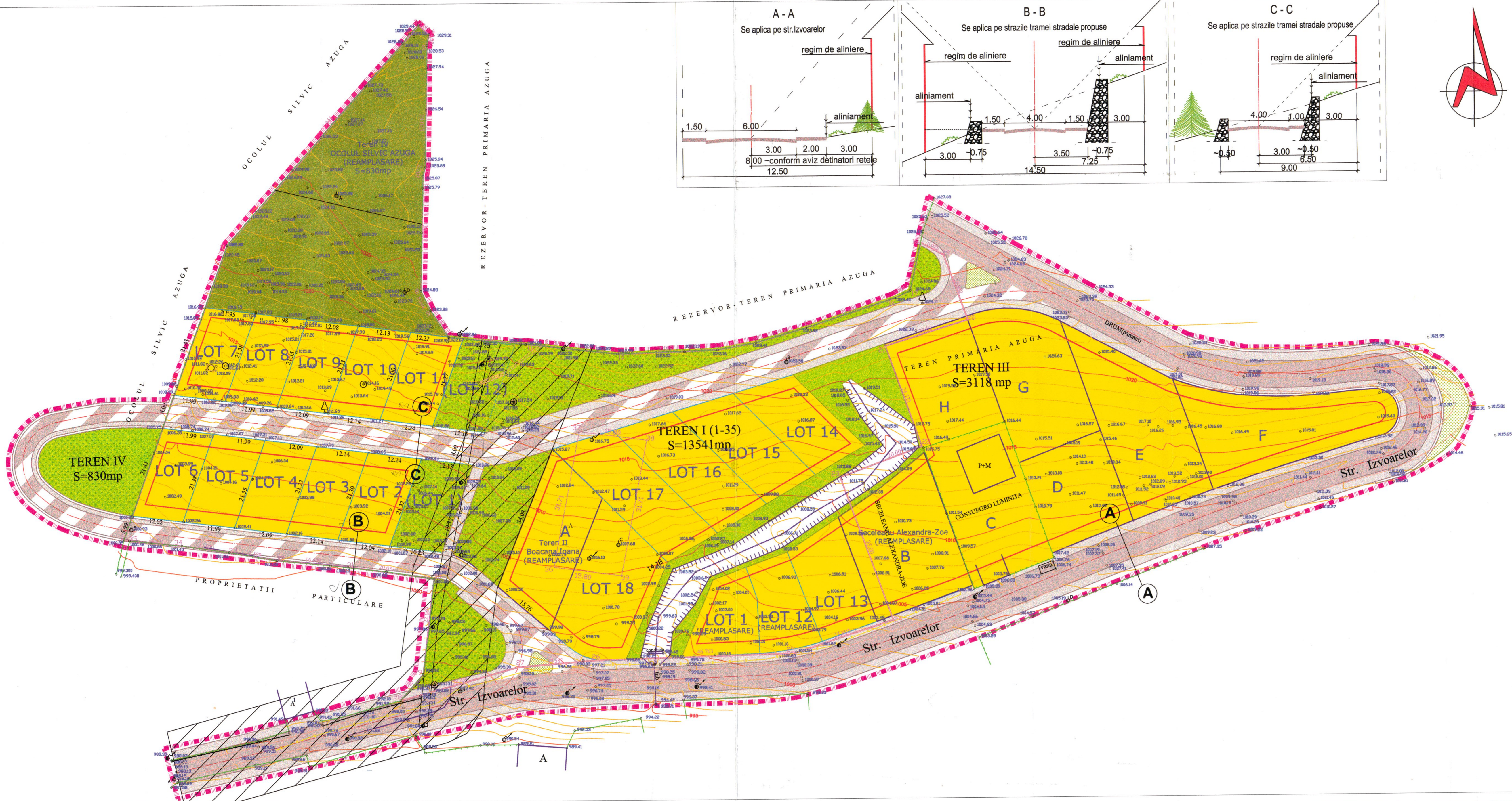
SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELLECTUALA "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI" SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOIESTI".

CONDUCERE		COORDONARE		 STRADA MARAMURES Nr. 12 PLOIESTI 2000 TEL 122.635 141.661 FAX 125.419	Beneficiar: PRIMARIA oras AZUGA <b>P.U.Z. Str. IZVOARELOR - AZUGA</b> Amplasament loturi Legea 15/2003 Pl. nr. 1/7 A-49934-10852	<b>INCADRARE IN TERITORIU</b>	PR. NR. 4/15305 P.U.Z. SCARA 1:5000 DATA 08.2005
Director general	ing. Bogdan Mihail DABIJA	LHTE	ing. Dana MIHAESCU	SEF PROIECT	arh. Gabriela MIRCEA	<b>INCADRARE IN TERITORIU</b>	PR. NR. 4/15305 P.U.Z. SCARA 1:5000 DATA 08.2005
Director proiectare	arh. Alexandru MIRCEA	IT	ing. C-ta BALASU	PROIECTAT	arh. Gabriela MIRCEA		
Coordonator C.T.A.	arh. Mihai RADULESCU	D+P	ing. c. Aurelian POPESCU	DESENAT	Ciprian PALEACU		
		GEO	ing. Sever BADULESCU	VERIFICAT	arh. Mihai RADULESCU		

# P.U.Z. Str. IZVOARELOR - AZUGA

## Amplasament loturi Legea 15/2003

3.1



### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - REGIM DE ALINIERE
  - LIMITA TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL ADMINISTRATIEI
  - LOCALE S=13451mp
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUIT
  - ZONA VERDE naturala/amenajata/plantatie de protectie
  - ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
  - ZONA CAI DE COMUNICATII
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRAZI/TROTUARE EXISTENTE
  - STRAZI/TROTUARE PROPUSE
  - ZONA VERDE - aferenta cailor de comunicatii
- REGLEMENTARI**
- 1 DELIMITARE LOTURI
  - ZONA PROTECTIE RELETE

### BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
ZONA DE LOCUINTE	19 117	82,35	10 698	46,08
ZONA VERDE	2 056	8,86	4 914	21,17
-zona verde naturala	-	-	2 056	8,86
-zona verde amenajata	-	-	2 231	9,61
-protectie vai torrentiale	-	-	627	2,70
ZONA CAI DE COMUNICATIE	1 442	6,21	7 003	30,17
- cai de comunicatie rutiera	1 442	6,21	6 950	29,94
- cai de comunicatie pietonala	-	-	53	0,23
ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	600	2,58	600	2,58
- vai torrentiale	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>23 215</b>	<b>100,00</b>	<b>23 215</b>	<b>100,00</b>

CONSPECT S.A.  
AVIZAT C.T.A.

ORDINUL ARHITECTI DIN ROMANIA  
2366  
Gabriela MIRCEA  
Arhitect cu drept de semnatura

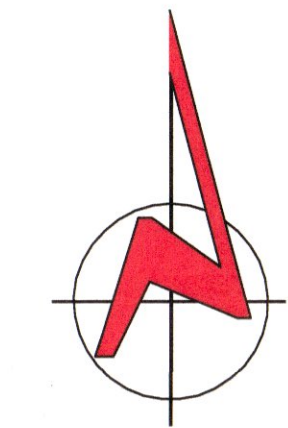
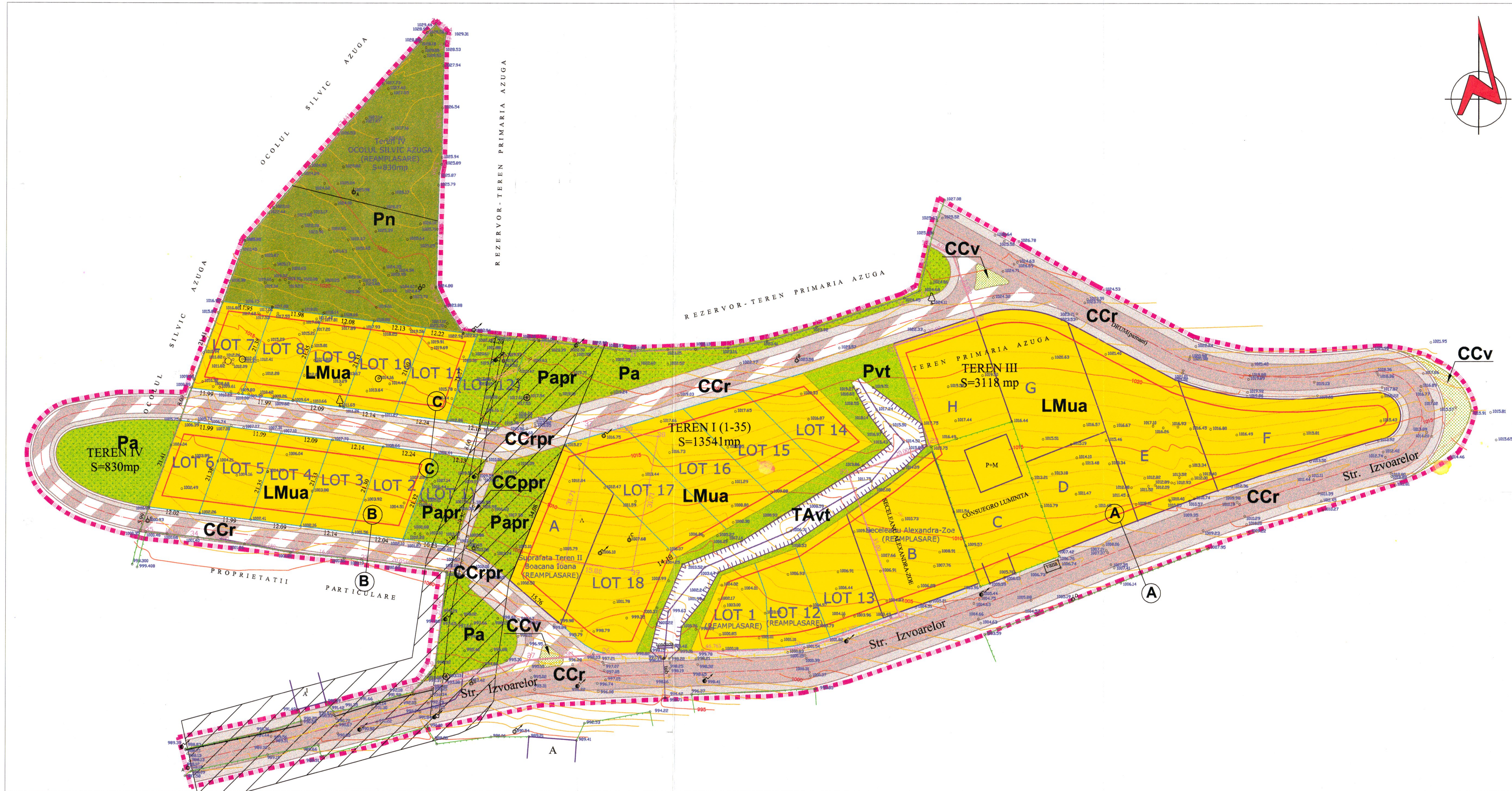
SOLITIILE TEHNICE SI ECONOMICE DAPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELLECTUALA "S.C. CONSPECT S.A. PLOIESTI SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL "S.C. CONSPECT S.A. PLOIESTI".

<b>CONDUCERE</b>	<b>COORDONARE</b>	<b>CONSPECT S.A.</b>	<b>BENEFICIAR</b>	<b>PR. NR.</b>
Director general ing. Bogdan MIHAIL DABUJA	EDILITARE ing. Dana MIHAESCU IT ing. Ioan RUS D+P ing. Aurelian POPESCU GEO ing. Sever BADULESCU TOPO ing. Ionica CHITU	STRADA MARIAN P. NR. 12 PLOIESTI 2000 TEL. 122.855 FAX 122.418 PLOIESTI ROMANIA SEF PROIECT arh. Gabriela MIRCEA DESENAT arh. Ciprian PALEACU VERIFICAT arh. Mihai RADULESCU	Beneficiar: PRIMARIA ORAS AZUGA P.U.Z. Str. IZVOARELOR - Amplasament loturi Legea 15/2003 Pl. nr. 3/7 A-49936-10852 REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE SI CAI DE COMUNICATIE	4/15305 P.U.Z. SCARA 1:500 DATA 08.2005

# P.U.Z. Str. IZVOARELOR - AZUGA

## Amplasament loturi Legea 15/2003

5



### LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL ADMINISTRATIEI LOCALE S=13451mp
  - REGIM DE ALINIERE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LM** ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P+1, P+2,max.P+2+M  
...ua - predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, in zona cu potential de alunecari de teren
  - P** ZONA VERDE  
...n - zona verde naturala - padure  
...a - zona verde amenajata - parc  
...vt - protectie vai torentiale  
....pr-cu restrictii pentru protectie retele
  - CC** ZONA CAI DE COMUNICATIE  
...r - cai de comunicatie rutiera  
...p - cai de comunicatie pietonala  
...v - spatii verzi aferente cai de comunicatie rutiera  
....pr-cu restrictii pentru protectie retele
  - TA** ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE  
...vt - vai torentiale
- CAI DE COMUNICATIE**
- STRAZI/TROTUARE EXISTENTE
  - STRAZI/TROTUARE PROPUSE
  - ZONA VERDE - aferenta cailor de comunicatii
- REGLEMENTARI**
- 1 DELIMITARE LOTURI
  - ZONA PROTECTIE RELETE

SOLUTIILE TEHNICE SI ECONOMICE CLUPRINSE IN PREZENTA DOCUMENTATIE SUNT PROPRIETATE INTELLECTUALA "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOESTI" SI POT FI UTILIZATE NUMAI IN SCOPUL PREVAZUT IN CONTRACT. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA INTEGRAL SAU PARTIAL FARA ACORDUL SCRIS AL "S.C. CONSPROIECT S.A. PLOESTI".

CONDUCERE		COORDONARE	
Director general	ing. Bogdan MIHALA DABILA	EDILITARE	ing. Dana MIHAESCU
Director protectare	arh. Alexandru MIRCEA	TT	ing. C-ta BALASU
Coordonator C.T.A.	arh. Mihai RADULESCU	TE	ing. Ioan RUS
		D+P	ing. c Aurelian POPOESCU
		GEO	ing. Sever BADULESCU
		TOPO	ing. Ionica CHITU

CONSPROIECT S.A.  
AVIZAT C.T.A.

Beneficiar: PRIMARIA oras AZUGA  
P.U.Z. Str. IZVOARELOR - AZUGA  
Amplasament loturi Legea 15/2003  
PI. nr. 7/7 A-49940-10852  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISMA UTR6 REGLEMENTARI

PR. NR. 4/15305  
P.U.Z.  
SCARA 1:500  
DATA 08.2005