



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## PLAN URBANISTIC ZONAL ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DESCARCARE A3 BUSTENI-AZUGA

### Județ Prahova, Oraș Busteni

NC 26242, NC 26832, NC 27112, NC 24157, NC 24853, NC 25971, NC 25972, NC 25973, NC 20844, NC 22603, NC 22653, NC 23099, NC 23368, NC 24170, NC 25830, NC 25836, NC 25837, NC 26982, NC 26250, NC 26251, NC 26252, NC 26415, NC 26585, NC 26660, NC 26795, NC 26983, NC 27077, NC 27296, NC 27306, NC 27513, NC 20091, NC 20103, NC 20202, NC 20256, NC 20261, NC 20568, NC 20657, NC 21185, NC 1899, NC 21495, NC 21616, NC 22100, NC 22137, NC 22216, NC 22245, NC 22281, NC 22302, NC 22457, NC 22534, NC 22535, NC 22536, NC 22609, NC 22661, NC 22688, NC 22942, NC 23495, NC 23587, NC 23608, NC 2391, NC 23801, NC 24250, NC 24364, NC 24516, NC 24816, NC 25296, NC 25394, NC 25402, NC 25499, NC 2285, Strada Drumul Garii, DN1, Raul Urlatoarea, Raul Prahova, Strada Splaiul Zamorei, Strada Mihai Sadoveanu, Strada Prundului, Strada Zamorei, Strada George Cosbuc.

### Județ Prahova, Oraș Azuga

NC 20975, NC 20979, NC 21484, NC 22308, NC 22059 (Cale Ferata Bucuresti-Brasov), NC 22369, NC 22528, NC 20236, NC 20257, NC 20299, NC 20396, NC 20774, NC 21021, NC 21370, NC 21947, NC 732, NC 22415, NC 22420, NC 22528, Raul Prahova, DN1, Strada Prahovei, Raul Azuga

# PLAN URBANISTIC ZONAL ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DESCARCARE A3 Busteni-Azuga

## Județ Prahova, Oraș Busteni

NC 26242, NC 26832, NC 27112, NC 24157, NC 24853, NC 25971, NC 25972, NC 25973, NC 20844, NC 22603, NC 22653, NC 23099, NC 23368, NC 24170, NC 25830, NC 25836, NC 25837, NC 26982, NC 26250, NC 26251, NC 26252, NC 26415, NC 26585, NC 26660, NC 26795, NC 26983, NC 27077, NC 27296, NC 27306, NC 27513, NC 20091, NC 20103, NC 20202, NC 20256, NC 20261, NC 20568, NC 20657, NC 21185, NC 1899, NC 21495, NC 21616, NC 22100, NC 22137, NC 22216, NC 22245, NC 22281, NC 22302, NC 22457, NC 22534, NC 22535, NC 22536, NC 22609, NC 22661, NC 22688, NC 22942, NC 23495, NC 23587, NC 23608, NC 2391, NC 23801, NC 24250, NC 24364, NC 24516, NC 24816, NC 25296, NC 25394, NC 25402, NC 25499, NC 2285, Strada Drumul Garii, DN1, Raul Urlatoarea, Raul Prahova, Strada Splaiul Zamorei, Strada Mihai Sadoveanu, Strada Prundului, Strada Zamorei, Strada George Cosbuc.

## Județ Prahova, Oraș Azuga

NC 20975, NC 20979, NC 21484, NC 22308, NC 22059 (Cale Ferata Bucuresti-Brasov), NC 22369, NC 22528, NC 20236, NC 20257, NC 20299, NC 20396, NC 20774, NC 21021, NC 21370, NC 21947, NC 732, NC 22415, NC 22420, NC 22528, Raul Prahova, DN1, Strada Prahovei, Raul Azuga

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: UAT JUDETUL PRAHOVA

PROIECTANT: BTFARCH RO COMPANY SRL

FAZĂ: P.U.Z.

COORDONATOR STUDIU: urb.Mariana Uglea

ÎNTOCMIT: urb. Mariana Uglea

DATĂ: 2023



## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
2. Baza legală a elaborării.....	4
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....</b>	<b>8</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit...8	
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	9
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	11
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	12
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	12
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	14
10.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți .....	14
<b>III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. ....</b>	<b>15</b>
11. Unități Teritoriale de Referință.....	15
<b>IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>18</b>
CCr - ZONĂ ACCES COMPLEMENTAR DESCĂRCARE A3 .....	19
TA - ZONĂ TERENURI CU APE ȘI SPAȚII PLANTATE .....	22
ID/IS - ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII, COMERT .....	23
IS/LT - ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE, TURISM, SERVICII, COMERT .....	25
Ansamblul Castelului Canatcuzino .....	28

# I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent documentației *P.U.Z. – "ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DESCARCARE A3 BUSTENI-AZUGA"*– oraș Buzeni și oraș Azuga, județul Prahova, reglementează teritoriul în suprafață de circa 232 ha, din care 38.8 ha în extravilan și 193,2 ha în intravilan.

Prezentul Regulament Local de Urbanism reglementează suprafața de circa 172 ha de pe teritoriul Unității Administrativ teritorial oraș Buzeni și circa 60 ha de pe teritoriul Unității Administrativ teritorial oraș Azuga.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent PUZ reglementează suprafața de teren necesară pentru amenajarea traseului accesului rutier complementar de descărcare A3.

Terenul reglementat prin PUZ, în suprafață totală de 232 ha are următoarele vecinătăți:

- Nord: DN1 km 136+100 – CFR km 136+500 de pe teritoriul UAT oraș Azuga
- Sud: DN1 Km 126+450 de pe teritoriul UAT oraș Buzeni
- Vest: cale ferată, terenuri proprietate privată, raul Prahova
- Est: DN1, cale ferată, terenuri proprietate privată, raul Prahova

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația P.U.Z. și se aprobă odată cu acesta.

## 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism, aferent *P.U.Z. – "ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DESCARCARE A3 BUSTENI-AZUGA"*– oraș Buzeni și oraș Azuga, județul Prahova, este un regulament cadru având caracter de reglementare specifică.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism pentru teritoriul reglementat prin *P.U.Z. – "ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DESCARCARE A3 BUSTENI-AZUGA"*– oraș Buzeni și oraș Azuga, județul Prahova, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor în vecinătatea zonei funcționale aferente amenajării *Accesului Rutier Complementar descărcare A3 Buzeni-Azuga*.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile prezentului Regulament Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a teritoriului și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

## 2. Baza legală a elaborării

### (1) Legislație care a stat la baza elaborării documentației :

- **Legea nr.350 din 06.07.2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul – cu completările și modificările ulterioare;
- **H.G. nr. 525 din 27.06.1996**, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011.
- **Ordin MLPAT NR. 13/N/10/04.03.1999** pentru aprobare reglementare tehnică "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL"-

Indicativ: GM-010-2000;

- **Ordin MLPAT NR. 21/N/16.08.2000** pentru aprobarea reglementării tehnice "GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM " Indicativ GM-007-2000;
- **Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010** pentru aprobarea METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Legea nr. 50 din 1991**, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea 18/1991**, Legea fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 7 din 13.03.1996** Legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată.
- **Legea nr. 255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local.
- **Legea nr. 138 din 27.04.2004** privind îmbunătățirile funciare, cu completările și modificările ulterioare.
- **Legea 10/1995** privind Calitatea în construcții cu completările și modificările ulterioare
- **O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr 265/2006, cu completările și modificările ulterioare.
- **Ordin nr. 135 din 10.02.2010** privind aprobarea Metodologiei de aplicare a evaluării impactului mediului pentru proiecte publice și private, emis de Ministerul mediului și Pădurilor.
- **H.G. nr. 1076 din 8.07.2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 1000/2012;
- **Ordin nr. 995 din 21.09.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Ordin nr. 117 din 2.02.2006** al ministrului mediului și gospodăririi apelor pentru aprobarea manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **Legea nr. 107 din 25.09.1996** - Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare.
- Ordonanță nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu completările și modificările ulterioare.
- **Ordinul nr. 46 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor pentru Aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- **Ordin nr. 47 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordin nr. 49 din 27.01.1998** emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordin nr.4 din 9.03.2007** al președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I, modificată de Ordinul nr. 49/2007 emis de ANRE.
- **Ordin nr. 119 din 4.02.2014** al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

**(2)Lista avizelor/acordurilor/notificărilor de specialitate emise de către autoritățile centrale sau locale pentru prezenta documentație P.U.Z., a căror specificații sunt**

**obligatorii pentru valabilitatea prevederilor prezentei documentații P.U.Z . :**

- Aviz nr.23.13.04.2023 emis de HIDRO PRAHOVA
- Aviz nr. 3010230122894/30.05.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România
- Aviz nr. 27299-318.587.897/22.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele
- Aviz tnr. 100/05/02/02/01/03/B/PH/0216 din 31.01.2023 emis de Orange România Communications SA
- Aviz nr.3807/07.03.2023 emis de Serviciul Dezvoltare Urbană Primăria Orasului Azuga
- Aviz nr.3681/23.03.2023 emis de Primăria Orasului Busteni
- Aviz AN APELE ROMÂNE- SGA PRAHOVA
- Aviz IPJ Prahova
- Aviz nr.723227/05.03.2023 emis de Poliția Stațiunii Azuga
- Aviz nr.735107/06.03.2023 emis de Poliția Stațiunii Busteni
- Aviz nr. 3.589.802/S4/LMD din 27.04.2023 emis de IGPR (fibra optică monitorizare trafic DN1)
- Aviz nr. 10043/215 din 08.02.2023 emis de TRANSGAZ MEDIAS
- Aviz nr.92/53837 din 06.06.2023 emis de CNAIR
- Aviz nr. R.2/16/375 din 29.06.2023 emis de CN CFR SA
- Aviz nr. 2697 din 10.03.2023 emis de Garda Forestieră Ploiești
- Aviz nr. 48/U/20.03.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Prahova
- Decizie 18/3528/16.04.2023 emisă de APM Prahova
- Proces Verbal Recepție 6291 și 6292/2023 emise de OCPI

### **3. Domeniu de aplicare**

- (1)** Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează terenul ce cuprinde zona stabilită prin Studiul de Fezabilitate pentru amenajare acces rutier și are o suprafață totală de circa 21,63 ha, din care cca 15 ha pe UAT Busteni și cca 6,3 ha pe UAT Azuga.
- (2)** Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează următoarele Unități Teritoriale de Referință stabilite prin PUG oraș **Busteni**: UTR1, UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 7 , UTR8, UTR 9, UTR 10, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 28 și UTR 44.
- (3)** Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, reglementează următoarele Unități Teritoriale de Referință stabilite prin PUG oraș **Azuga**: UTR 1, UTR 7, UTR 10, UTR 11, UTR 12, UTR 13.
- (4)** Planul Urbanistic Zonal modifică limitele următoarelor Unități Teritoriale de Referință reglementate prin PUG oraș **Busteni** în vigoare la data aprobării prezentei documentații de urbanism și anume: UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 10, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 28 și UTR 44.
- (5)** Planul Urbanistic Zonal modifică limitele următoarelor Unități Teritoriale de Referință reglementate prin PUG oraș **Azuga** în vigoare la data aprobării prezentei documentații de urbanism și anume: UTR 1, UTR 7, UTR 10.
- (6)** Limitele UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 7 , UTR 9, UTR 10, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 28 și UTR 44 pentru oraș **Bușteni** și UTR 1, UTR 7, UTR 10 pentru oraș **Azuga se modifică astfel încât terenul ce cuprinde zona stabilită prin**

**Studiul de Fezabilitate pentru amenajare acces rutier să fie inclus în UTR 0 .**

- (7) Pentru UTR 1, UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 9, UTR 23, UTR 24, UTR 25 si UTR 28 de pe teritoriul UAT Bușteni, se aplică reglementările urbanistice aprobate prin PUG oraș Bușteni, corelat cu prevederile din prezentul PUZ si RLU .**
- (8) Pentru UTR 11 si UTR 13, de pe teritoriul UAT Azuga, se aplică reglementările urbanistice aprobate prin PUG oraș Azuga, corelat cu prevederile din prezentul PUZ si RLU aferent.**
- (9) Pentru UTR 0 , UTR 2 , UTR 3, UTR 7, UTR 26, UTR 44 din zona reglementată prin PUZ, se aplică reglementările urbanistice din prezenta documentație de urbanism.**
- (10) Zona aferentă accesului rutier complementar propus va avea o lungime de circa 9,41 km și se va intersecta cu limita de intravilan existentă după cum urmează:**

intre km 0+000 ÷ 4+885	Intravilan Busteni
intre km 4+885 ÷ 5+545	Extravilan Busteni
Intre km 5+545 ÷ 5+880	Intravilan Busteni
Intre km 5+880 ÷ 6+120	Extravilan Busteni
Intre km 6+120 ÷ 7+240	Extravilan Azuga
Intre km 7+240 ÷ 9+414	Intravilan Azuga

- (11) Zona aferentă accesului rutier complementar propus modifică zona drumurilor publice existente DN1:**

<b>DN1</b>	<b>Intre km 126 + 450 ÷ 128 +340</b>
<b>Busteni</b>	<b>Intre km 132+820 ÷ 132+970</b>
<b>DN1</b>	<b>Intre km 132+970÷ 134 +715</b>
<b>Azuga</b>	<b>Intre km 135+815 ÷ 136+200</b>

- (12) Zona aferentă accesului rutier complementar propus traversează/subtraversează zona transporturilor feroviare la km CF 127+570 ÷ 131+955 si km 133+210 ÷ 133+870 in oras Busteni si km CF 133+870 ÷ 134+375 si km 134+820 ÷ 136+500 in oras Azuga.**
- (13) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de elementele zonei drumului, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise în UTR 0.**
- (14) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.**
- (15) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.**
- (16) La eliberarea certificatelor de urbanism se va solicita în mod obligatoriu**

**avizul societății comerciale Romaqua Group SA pentru lucrările care urmează a fi efectuate în UTR 0, UTR 2, UTR 3 dar numai în zonele funcționale CCr, ID/IS și TA din aceste UTR-uri.**

- (17) La emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective situate în zona drumului public se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (18) Prezentul regulament local de urbanism este valabil doar împreună cu planul de "Reglementari Urbanistice"- Plansa 3.1/3.2/3.3/3.4/3.4/3.6, planul "Reglementări - Echipare edilitara" – Plansa 4.1/4.2/4.3/4.4/4.5/4.6, planuri "Proprietatea asupra terenurilor" – Plansa 5.1 /5.2/5.3/5.4/5.5/5.6.

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

---

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit**

- (1) Zona reglementată pe teritoriul UAT Bușteni, cuprinde Ansamblul Castelului Cantacuzino, înscris în Lista Monumentelor Istorice la poziția 435-437, cod LMI PH-II-a-A-16386, ce cuprinde Castelul Cantacuzino cod LMI PH-II-m-A-16386.01 și Parcul cod LMI PH-II-m-A-16386.02 și Casa (azi casă de odihnă a Preoților) cu indicativul PH-II-n-B-16380.
- (2) Pentru Ansamblul Castelului Cantacuzino, înscris în Lista Monumentelor Istorice la poziția 435, cod LMI PH-II-a-A-16386 s-a instituit o zona construită protejată și zona s-a de protecție, avizată de Ministerul Culturii cu Aviz nr. 228/U/2010, care se preiau în prezenta documentație PUZ.
- (3) Autorizarea lucrărilor de construire și desființare pe terenurile situate în zona de protecție reglementată se va face doar cu avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Prahova și avizul Consiliului Județen Prahova.
- (4) Zona reglementată prin PUZ este situată în afara limitei Parcului Natural Bucegi.
- (5) Zona studiată nu este supusă unor riscuri antropice sau naturale.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zona de protecție a drumurilor publice este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de prezentul Regulament Local de Urbanism
- (7) Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.
- (8) Pentru realizarea obiectivului de investiții "Acces rutier complementar descărcare A3-Comarnic" este necesară obținerea aprobării pentru scoaterea definitivă a suprafețelor



de fond forestier identificate pentru expropriere, conform art.36-39 din Legea 46/2008-Codul Silvic, republicată , cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 694 din 8 aprilie 2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești.

- (9) Înainte de autorizarea lucrărilor de construire a obiectivului de investiții "Acces rutier complementar descărcare A3- Comarnic", din județul Prahova, se va obține avizul Gărzii Forestiere Ploiești, conform legislației în vigoare.

## **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Reguli privind infrastructura de cai de comunicație**

- (1) Pentru drumul public DN1 și drumul "Acces rutier complementar descărcare A3" se instituie zona de siguranță și de protecție în conformitate cu Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Spațiile care constituie zonele de siguranță ale drumurilor în cale curentă și în aliniament de la limita exterioră a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioră a amprizei drumului la drumurile situate la nivelul terenului
  - 2,00 m de la piciorul taluzului pentru drumurile în rambleu
  - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00m inclusiv și 5,00 m de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
- (3) Spațiile care constituie zonele de siguranță la poduri și pasaje este de 10,00 m.
- (4) Spațiile care constituie zona de protecție ale drumurilor și podurilor se măsoară de la limita zonei de siguranță până la:
- 22,00 m pentru DN1
  - 22,00 m pentru drum "Acces rutier complementar descărcare A3"
- (5) Pentru infrastructura feroviară:
- zona de siguranță este de 20,00 m măsurată din axul primii linii de cale ferată, situată de o parte și de cealaltă a căii ferate.
  - zona de protecție este de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale a CFR, situat de o parte și de alta a căii ferate.
- (6) Zona de siguranță a drumului "Acces rutier complementar descărcare A3" în cale curentă și în aliniament, este inclusă în culoarul de amenajare propus reglementat prin PUZ ca zona funcțională distinctă ( CCr, TC).
- (7) Ampriza drumului național DN1 și zonele sale de siguranță sunt în proprietate publică de interes național.
- (8) Zonele de protecție a drumurilor publice rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- a) Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător
  - b) Executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
  - c) Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța

circulației sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

### **Reguli privind infrastructura rețelelor edilitare de apă și canalizare**

- (9) Pentru protecția rețelelor edilitare și a aducțiunilor de apă aflate în administrarea/proprietatea Hidro Prahova SA și/sau Romaqua Group SA afectate de propunerea de amenajare drum "Acces rutier complementar descarcare A3", se vor lua măsurile necesare pentru protejarea sau devierea acestora, în conformitate cu avizul favorabil al acestor operatori obținute înainte de începerea lucrărilor.
- (10) Se vor respecta prevederile SR 8591/97 în ceea ce privește amplasarea construcțiilor propuse față de conductele de apă/canal existente. În situații speciale distanțele prevăzute pot fi majorate astfel încât să se asigure condițiile necesare executării lucrărilor de intervenții pentru reparații sau reabilitări.
- (11) În condițiile în care nu se pot respecta prevederile SR8591/97 și HG930/2005 se impune relocarea / devierea tronsoanelor de conducte aparținând sistemului public de apă/canalizare în afara amplasamentului destinat realizării variantei ocolitoare proiectate, pe teren domeniu public, în baza unor documentații tehnice întocmite de proiectant de specialitate și avizate de reprezentanții operatorilor.
- (12) Este interzisă blocarea accesului operatorului rețelei de apă/canalizare la componentele sistemelor de alimentare cu apă/canalizare amplasate pe domeniul public sau privat, inclusiv prin depozitarea materialelor de construcție, pământ rezultat din săpături, asflatare etc.
- (13) Lucrările de protejare/deviere/relocare rețele apă – canal, care se impun a fi realizate pentru respectarea condițiilor de avizare se vor executa înainte de demararea lucrărilor autorizate în baza autorizației de construire.
- (14) Lucrările care se vor realiza la nivelul construcțiilor /instalațiilor de apă și canalizare se vor face cu asistență tehnică din partea operatorului rețelei.
- (15) Toate capacele căminelor de utilități se vor aduce la cota străzii.

### **Reguli privind infrastructura rețelei de energie electrică**

- (16) Autorizarea lucrărilor de construire se va face obligatoriu cu avizul favorabil a tuturor deținătorilor de rețele electrice din zona amplasamentului pentru care se solicită autorizația de construire (Distribuție Energie Electrică România, Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică)
- (17) Soluțiile tehnice de construire în raport cu rețelele electrice din zona se vor stabili la faza DTAC și acestea pot să prevadă:
  - a) lucrări de coexistență în raport cu rețelele electrice existente
  - b) lucrări de deviere a rețelelor existente

### **Reguli privind infrastructura rețelei de gaz**

- (18) În zona de protecție și de siguranță a rețelelor de gaz se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție sau de transport gaze naturale.
- (19) Conform prevederilor Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 118/2013, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între conducta transport gaze naturale Dn150 Racord alimentare gaze SRM Azuga, instalațiile aferente SRM-ului Azuga și diferite obiective:
  - 20 m – pentru construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul de înălțime până la trei etaje inclusiv
  - 200 m – clădiri cu regimul de înălțime P+4 sau mai multe etaje
  - 20 m – zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, organizare de șantier etc.

- Paralelism cu drumuri:
  - Expres, autostrăzi – 50 m (din ax)
  - Naționale ( europene, principale, secundare) – 22 m
  - De interes județean – 20 m
  - De interes local (vicinale, strazi) – 18 m
  - De utilitate privată/de incintă, alei (pietonael/carosabile) – 6 m (din ampriza/margine)
- Paralelisme cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații, etc.) – 5 m , cămine de vizitare, hidranți incendiu – 6 m

### **Reguli privind infrastructura rețelei de telecomunicații**

**(20)** Autorizarea lucrărilor de construire se va face doar cu avizul favorabil al operatorului rețelei de telecomunicații.

### **Reguli generale**

**(21)** În proiectul tehnic pentru realizarea drumului acces rutier complementar descărcare A3 Azuga-Busteni, se va avea în vedere asigurarea spațiilor necesare pentru traseele utilităților.

**(22)** Terenurile proprietate privată afectate de propunerea de amenajare a noului drum vor fi expropriate în conformitate cu prevederile Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. In Anexa 3 la prezentul RLU se evidențiază suprafețele de teren ce vor fi expropriate.

**(23)** Pe drumul propus "Acces rutier complementar descarcare A3" , în frontul zonei destinate locuirii se vor amenaja în mod obligatoriu bariere fonice.

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

**(1)** Autorizarea realizării sau amplasării în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, se va face doar cu acordul prealabil al administratorului drumului și avizul poliției rutiere.

ZONA DRUMULUI PUBLIC cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție (conform art.14 din Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare).

**(2)** Este interzisă practicarea activităților comerciale de orice fel în ampriza și în zona de siguranță a drumurilor DN1 și drum "Acces rutier complementar descarcare A3".

**(3)** Pentru practicarea activităților comerciale în afara zonei de siguranță de pe DN1 și drum "Acces rutier complementar descarcare A3" este obligatorie obținerea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public.

**(4)** Conform Art. 19 alin (4) din Ordonanta 43/1997, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice **distanța dintre axa drumurilor publice și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de:**

- **Minim 13 m pentru DN1**
- **Minim 13,0 drum "Acces rutier complementar descarcare A3".**

**(5)** Asigurarea distanțelor minime stabilite la aliniatul (4), este obligatorie și intră în atribuția organelor administrației publice a orașului Bușteni și a orașului Azuga, cu

competențe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului și autorizarea lucrărilor de construcții, cu consultarea administratorului drumului.

- (6) Se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții.
- (7) Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.
- (8) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) Autorizarea lucrărilor de amenajare drum "Acces rutier complementar descarcare A3", se va face cu condiția ca proiectul de amenajare să curpindă și lucrările necesare de asigurarea acceselor la terenurile adiacente zonei reglementate.
- (2) Autorizarea acceselor noi solicitate, după finalizarea lucrărilor de amenajare a drumului "Acces rutier complementar descarcare A3", se va face cu respectarea elementelor geometrice prevăzute în normativele de proiectare în vigoare, în baza acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces eliberate de administratorul drumului public și cu avizul poliției rutiere. Toate costurile intră în sarcina părții care solicită accesul, dacă legea nu prevede altfel.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

### Date generale privind echiparea edilitară a zonei

- (1) În zona reglementată prin PUZ există **rețea de alimentare cu apă și canalizare aflate în exploatarea SC HIDRO PRAHOVA SA – REGIUNEA 2** :
  - Conducte de transport apă Azuga-Sinaia: Dn=400/ Dn500mm (otel), Dn = 350 mm(PEHD)
  - Conducta aducțiune apa Valea Grecului: Dn=100 mm (otel)
  - Conducta aducțiune apa din sursa Piatra Arsă: Dn 160 mm (PEHD) – reabilitată de Primăria Bușteni prin Proiect CNI, conectată la conducta de transport apa Azuga – Sinaia în zona stației de carburant PETROM ( Dn1 Poiana Țapului-Bușteni)
  - Conducte de distribuție apă
  - Colectoare de canalizare și conducte de refulare
- (2) În zona reglementată prin PUZ există **rețea de transport gaze naturale** – conducta de transport gaze naturale Dn150 Racord alimentare gaze SRM Azuga, instalațiile aferente SRM-ului Azuga
- (3) În zona reglementată prin PUZ există **rețea de distribuție gaze naturale de medie presiune**
- (4) În zona reglementată prin PUZ există **rețea de telecomunicații**
  - instalații amplasate subteran în canalizație și săpătură
  - instalații aeriene amplasate pe stâlpi EE și Tc și pe clădiri/echipamente de telecomunicații

### **Reguli generale**

- (5) Planșa 4 – "Reglementări – Echipare edilitară" are rol coordonator. Soluțiile stabilite la faza PUZ pot suporta modificări la următoarele etape de proiectare în sensul detalierii propunerilor în raport cu situația rețelelor existente pe teren.
- (6) Pentru rețelele de curent electric, telefonie și gaz afectate de propunerea de amenajare a noului drum, este obligatorie întocmirea unor proiecte specifice pentru protejarea/devierea/mutarea instalațiilor afectate.
- (7) Autorizarea lucrărilor de protejare / deviere a instalațiilor se va face cu avizul favorabil al operatorilor de rețele.
- (8) Amplasarea lucrărilor edilitare se va face în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- (9) Construcția rețelelor edilitare, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

### **Reguli privind iluminatul rutier**

- (10) Iluminatul pe timp de noapte se va face în concordanță cu prevederile din următoarele normative și standarde de proiectare:
  - NP-062-2002 Normativ pentru proiectarea sistemelor de iluminat rutier și pietonal;
  - SR CEN TR 13201-1-2015 Iluminat public. Partea 1: Selectarea claselor de iluminat;
  - SR EN 13201-2-2016 Iluminat public partea 2 - Cerințe de performanță;
  - SR EN 13201-3-2016 Iluminat public partea 3 - Calculul performanțelor;
  - SR EN 13201-4-2016 Iluminat public. Partea 4: Metode de măsurare a performanțelor fotometrice;
  - SR EN 13201-5-2016 Iluminat public. Partea 5: Iluminat public. Partea 5: Indicatori de performanță energetică;
  - SR 13433-1999 Iluminatul căilor de circulație. Condiții de iluminat pentru căi de circulație destinate traficului rutier, pietonal și/sau cicliștilor și tunelurilor/pasajelor subterane rutiere;
  - CIE 115 Lighting of Roads for Motor and Pedestrian Traffic;
  - CIE 154 / 2003 Maintenance of Outdoor Lighting Systems.
- (11) Este obligatorie asigurarea în intersecții a iluminatului pe timp de noapte cu stâlpi de iluminat, coroborat cu soluția tehnică avizată, cu asigurarea următoarelor cerințe speciale:
  - Este interzisă amplasarea de stâlpi de iluminat doar în interiorul insulei centrale a intersecțiilor cu sens giratoriu – iluminatul va fi asigurat și cu stâlpi amplasați pe exteriorul sensului giratoriu
  - Amplasarea stâlpilor se va realiza astfel încât prin ghidajul creat să poată fi observată forma intersecțiilor. Se va evita amplasarea stâlpilor în linie astfel încât conducătorul auto să aibă impresia că drumul este drept
  - Atenția participanților la trafic privind apropierea de intersecție se va realiza prin creșterea nivelului de iluminare față de nivelul cel mai crescut dintre arterele ce

intră în acea intersecție

- (12) Este obligatorie asigurarea iluminatului pe timp de noapte în dreptul trecerilor de pietoni, cu asigurarea următoarelor cerințe speciale:
  - Drumul propus ce este traversat de trecerea de pietoni trebuie să fie iluminat pe o distanță de minim 60 m înainte și după locul trecerii de pietoni
  - În zona trecerii de pietoni trebuie asigurat un nivel superior față de nivelul liminos al arterei de circulație
  - Dirijarea fluxului luminos trebuie realizată astfel încât pietonul să poată fi observat
- (13) Având în vedere importanța funcționării sistemului de iluminat în zonele de risc se recomandă instalarea unui sistem electronic de detectare a defectelor și anunțarea acestora printr-o comunicare de tip GSM către dispecerat în vederea soluționării problemei apărute în termen de 24 ore.
- (14) Stâlpii pentru iluminat vor fi metalici și plantați în fundații de beton armate. Înălțimea stâlpilor va fi stabilită la faza DTAC în conformitate cu normativele și standardele în vigoare.
- (15) Fundațiile stâlpilor metalici pentru iluminat vor avea încorporate toate tuburile, cablurile, piesele necesare bunei funcționări a echipamentelor pe care le deserveșc.
- (16) În vederea distribuției cât mai eficiente a fluxului luminos pe suprafața carosabilă, stâlpii metalici vor avea montate console de susținere, pentru montajul corpurilor de iluminat în lateralul stâlpului. Lungimea și înclinația consolelor va fi stabilită la faza DTAC în conformitate cu normativele și standardele în vigoare.
- (17) Corpurile de iluminat folosite, vor avea ca și sursă de lumină sursele tip LED, vor fi minim IP 65 și vor fi destinate iluminatului căilor de circulație rutieră, drumuri, străzi, senzori giratorii, etc.
- (18) Se recomandă ca temperatura de culoare a corpurilor de iluminat să fie alb cald 3000 - 4000 °K (warm white) ;

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

- (1) Pentru UTR 4, UTR 5, UTR 6, UTR 9, UTR 24 și UTR 28 situate pe teritoriul administrativ al orașului Bușteni, se aplică reglementările din PUG oraș Buzeni.
- (2) Pentru UTR 11 și UTR 13, de pe teritoriul administrativ al orașului Azuga se aplică reglementările din PUG oraș Azuga.
- (3) Pentru UTR 0 , UTR 2 , UTR 3, UTR 7, UTR 26, UTR 44 din zona reglementată prin PUZ, se aplică reglementările urbanistice din prezentul RLU conform prevederi din Pratea IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- (4) Pentru amenajarea drumului propus "Acces rutier complementar descarcare A3", se va păstra dimensiunea și forma terenului aferentă zonei funcționale "Cr"- zonă acces complementar de descărcare A3 în intravilan

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

- (1) Împrejurimile la DN1 se vor amplasa la minim 13 m față de axul drumului național.
- (2) Împrejurimile la drumul propus "Acces rutier complementar descarcare A3", se vor amplasa la minim 13 m față de axul drumului.

- (3) Amplasarea și amenajarea spațiilor verzi se va face în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- (4) Porțile împrejmirilor se vor deschide în interiorul proprietății fără a afecta spațiul public.
- (5) Zona insulelor sensurilor giratorii va fi amenajată din punct de vedere peisagistic.
- (6) Pentru amenajarea peisageră a sensurilor giratorii se recomandă ca materialul vegetal care se propune a fi plantat în sensul giratoriu, se compună în principal din arbuști rășinoși de talie mică cu dezvoltare orizontală și creșteri limitate din speciile dendrologice Juniperus, Pinus, din arbuști foioși cu creșteri compacte de talie mică și foliaj permanent din speciile Cotoneaster, Berberis, Lonicera, Euonymus.
- (7) Pentru un adaos coloristic se recomandă folosirea speciilor precum Pyracanta, Weigella, Cornus sau Kerria, iar pentru completarea armonizată a compozițiilor se vor planta specii ierbacee perene precum Acorus, Carex, Festuca sau Stipa,
- (8) Speciile se stabilesc pe baza analizei pedo-climatică și a rezistenței la noxe a speciilor de plante, iar amplasarea acestora se va face în acord cu regulile de proiectare și exploatare a intersecțiilor amenajate cu sens giratoriu pe drumuri naționale.

### **III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.**

---

#### **11. Unități Teritoriale de Referință.**

- (1) Unitățile Teritoriale de Referință și zonele sale funcționale evidențiate pe Planul de Reglementări Urbanistice sunt corelate cu zonele funcționale reglementate prin PUG oraș Bușteni și oraș Azuga.
- (2) **Zona reglementată prin PUZ cuprinde următoarele Unități Teritoriale de Referință:**

##### **UAT BUSTENI**

**UTR 0. Zona aferentă acces rutier de descărcare A3 - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

CCr - zonă acces complementar de descărcare A3 în intravilan

**UTR 1. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, agrement, turism-situată în cartier Poiana Țapului - se păstrează reglementările din PUG**

PC - padure

PT - zona spații plantate

ID - zonă unități industriale și mica industrie

**UTR 2. Zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comerț în cartier Poiana Țapului - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

ID/IS - zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comerț

IS/LT – zonă mixtă, locuințe, turism, servicii și comert

**UTR 3. Zona adiacentă râului Prahova , în cartier Poiana Țapului - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

TA – zona aflată permanent sub ape și spații verzi

**UTR 4. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, agrement, turism, în cartier Poiana Țapului - se păstrează reglementările din PUG**

PT – zone mixte pentru unitati turistice, sportive, agrement, spatii verzi amenajate

LT – zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, turism

**UTR 5. Zona cu caracter predominant de odihna si turism, cartier Poiana Țapului - se păstrează reglementările din PUG**

LT - zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, turism

**UTR 6. Zona cu caracter predominant de odihna si turism, cartier Poiana Țapului - se păstrează reglementările din PUG**

LT - zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, turism

**UTR 7. Zona adiacentă râului Prahova - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

TA – zona aflată permanent sub ape și spații verzi

ID/IS - zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comert

IS/LT – zonă mixtă, locuințe, turism, servicii și comert

**UTR 9. Zona cu caracter predominant de odihna si turism, cartier Poiana Țapului - se păstrează reglementările din PUG**

LM - zonă locuinte si functiuni complementare obisnuite

**UTR 10. Zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comert, echipare edilitară - str. Pescăriei - se păstrează reglementările din PUG, cu excepția zonei funcționale "ID/IS" care se detaliază prin prezenta documentație PUZ**

ID/IS - zonă mixta unitati de productie si depozitare, spatii servicii si comert

P – zonă spatii plantate

TA – zona aflată permanent sub ape și spații verzi

GC – gospodarie comunala

LM – zonă locuinte si functiuni complementare obisnuite

TE – echipare edilitara

**UTR 19. Zona Omnimpex, propusă pentru reconversie funcțională - zonă mixtă turism, servicii și comert - se păstrează reglementările din PUG, cu excepția zonei funcționale "IS/LT" care se detaliază prin prezenta documentație PUZ**

IS/LT – zonă mixtă, locuințe, turism, servicii și comert



TE – echipare edilitara

**UTR 23. Zona de locuințe și funcțiuni complementare, la limită cu UAT Azuga - se păstrează reglementările din PUG**

LM- zonă locuințe și funcțiuni complementare obisnuite

PC – padure

**UTR 24. Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona str. Griviței - se păstrează reglementările din PUG**

LT- zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihna, turism, recreere

GC – gospodarie comunala

PT – zone mixte pentru unitati turistice, sportive, agrement, spatii verzi amenajate

**UTR 25. Zona de locuințe și funcțiuni complementare-Cartier Zamora, langa Castel Cantacuzino - se păstrează reglementările din PUG**

LT- zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihna, turism, recreere

**UTR 26. Zona pentru instituții publice și servicii de interes general – Ansamblul Castelului Cantacuzino - se reglementează prin prezenta documentație PUZ, coroborat cu documentația avizată de Ministerul Culturii cu aviz nr. 228/U/2010.**

IST – zonă mixtă - turism, servicii și comerț

IS - zonă instituții, servicii și comerț

PT – zonă spații plantate

**UTR 28. Zona pentru căi de comunicație feroviară – se mențin reglementările din PUG.**

CC.f – zonă pentru căi de comunicație feroviară

**UTR 44. Zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comerț – str. Splaiul Zamorei - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

ID/IS - zona unităților de producție și depozitare, spații servicii și comerț

**EXTRAVILAN - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

TC – zonă acces complementar de descărcare A3 in extravilan - reglementări propuse prin PUZ

### **UAT AZUGA**

**UTR 0. Zona aferentă acces rutier de descărcare A3 - se reglementează prin prezenta documentație PUZ**

CCr – zonă acces complementar de descărcare A3 in intravilan

**UTR 1 – zona centrală - se mențin reglementările din PUG.**

C – zona centrala

LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare obișnuite

IS - zonă instituții, servicii și comerț

PC - zonă spații plantate

**UTR 7. Zona funcțională de locuire** - se mențin reglementările din PUG.

LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare obișnuite

**UTR 10. Zona funcțională mixtă** - se mențin reglementările din PUG, cu excepția reglementărilor din zona funcțională "ID/IS", "TA" care se detaliază prin prezenta documentație

ID/IS - zonă mixtă unități de producție și depozitare, spații servicii și comerț

P - zonă spații plantate

TA - zonă aflată permanent sub ape și spații verzi

GC - gospodărire comună

LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare obișnuite

TE - echipare edilitară

**UTR 11. Cimitir** - se mențin reglementările din PUG.

GC - gospodărire comună

LM - zonă locuințe și funcțiuni complementare obișnuite

**UTR 12. Popas Azuga** - se mențin reglementările din PUG.

LT - zonă mixtă locuințe, turism, servicii și comerț

PScx - zonă parcuri, recreere, sport, perdele de protecție

Ccr - zonă pentru căi de comunicație rutiere

Ccf - zonă pentru căi de comunicație feroviare

**UTR 13. Spitalul Azuga** - se mențin reglementările din PUG.

ISs - zonă instituții și servicii de sănătate

Ccr - zonă pentru căi de comunicație rutiere

Ccf - zonă pentru căi de comunicație feroviare

**EXTRAVILAN** - se reglementează prin prezenta documentație PUZ

TC - zonă acces complementar de descărcare A3 în extravilan

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

(1) Prin prezenta documentație PUZ cu RLU aferent se reglementează și detaliază următoarele zone funcționale:

**Ccr - zonă acces complementar de descărcare A3 în intravilan** (în UTR 0. UAT Bușteni și UAT Azuga)

**TA - zona aflată permanent sub ape și spații verzi** (în UTR 3, UTR 7 - Bușteni și UTR 10. - Azuga)

**ID/IS - zonă mixta unitati de productie si depozitare, spatii servicii si comert** (in UTR 2, UTR 10, UTR 44 –Bușteni și UTR 10-Azuga).

**IS/LT** – zonă mixtă, locuințe, turism, servicii și comert (in UTR 19, UTR 2, UTR7-Bușteni)

**IST** – zonă mixtă - turism, servicii si comert (in UTR 26 – Bușteni)

**IS** - zonă instituții, servicii și comerț (in UTR 26 – Bușteni)

**PT** – zonă spații plantate (in UTR 26 – Bușteni)

**(2)** Pentru restul zonelor funcționale prezentate la capitolul *III. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ* – se aplică reglementările urbanistice din documentațiile PUG aprobate.

**(3)** Pentru UTR 1, UTR 3, UTR 7, UTR 9, UTR 10, UTR 19, UTR 23, UTR 24, UTR 25, UTR 26, UTR 28, UTR 44 - Busteni și UTR 1, UTR 7, UTR 10 - Azuga:

- a) Autorizarea construcțiilor noi in zona de protecție a drumului propus "Acces rutier complementar descarcare A3", se va face doar cu avizul administratorului drumului și Poliției Rutiere.
- b) Pentru construcțiile existente situate în zona de protecție a drumurilor publice se admite emiterea autorizației de construire, fără avizul administratorului drumului sau a poliției rutiere, pentru lucrari de reparații, consolidare, eficientizare energetică.
- c) Nu se admit lucrări de reparare si consolidare pentru împrejuririle situate la o distanță mai mică de 12,0 m din axul drumului nou propus sau drumului județean
- d) Nu se admit lucrări de reparare si consolidare pentru împrejuririle situate la o distanță mai mică de 13,0 m din axul drumului național DN1.

**(4)** Prezentul RLU, pe zona de extravilan reglementează zona funcțională

**TC - zonă acces complementar de descărcare A3 in extravilan**

## **CCr - ZONA AFERENTA ACCES RUTIER COMPLEMENTAR DE DESCARCARE A3**

**În UTR 0 pe teritoriul UAT oraș Bușteni și UAT oraș Azuga**

### **GENERALITĂȚI:**

UTR 0 este definit pentru realizarea traseului accesului rutier de descarcare A3 ruta Busteni-Azuga.

---

### **CCr – ZONĂ ACCES COMPLEMENTAR DESCĂRCARE A3**

---

#### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din teren ocupat de ampriza și zona de siguranță a drumului propus pentru amenajare Acces complementar de descărcare A3, conform Planului de Reglementări Urbanistice și delimitat conform Anexă 2.

Se vor respecta prevederile întregului Regulament Local de Urbanism.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE

- a) În zona amprizei - elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, regularizări cursuri de apă, lucrări de consolidare, echipare edilitară, iluminat public, panouri fono absorbante.
- b) În zona de siguranță - trotuare, piste pentru cicliști, rigole, semnalizare rutieră, plantație rutiere sau alte utilizări legate de întreținerea și exploatarea drumului, echipare edilitară, iluminat public, panouri fono absorbante.
- c) Lucrări de amenajare a intersecțiilor cu străzile existente la nivel sau denivelate
- d) La intersecția traseului propus cu râul Prahova, se admit lucrări de artă pentru traversarea cursului de apă
- e) La intersecția traseului propus cu linia de Calea Ferată, se admit lucrări de artă pentru traversarea liniei de cale ferată

## 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- a) Conform prevederilor Ordonanței 43/43/1997 privind regimul drumurilor sau altor prevederi legale
- b) Se admit construcții pentru stații alimentare a autoturismelor (cu carburanți sau electrice), cu condiția obținerii avizului favorabil al administratorului drumului și a poliției rutiere.

## 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- a) Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă
- b) Alte utilizări interzise conform prevederilor Ordonanței 43/43/1997 privind regimul drumurilor

## 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- a) Suprafața, forma și dimensiunile terenului pentru amenajare drum propus "Acces complementar de descărcare A3" va fi conform limitei zonei funcționale "Cr" aprobată, respectiv :
  - Traseul va avea circa 9.434 km
  - Suprafața = circa 22.63 ha
- b) Lățimea platformei, în cale curentă:
  - 10,00 m, compusă din 2 benzi carosabile × 3,50 m, 2 benzi incadrare x 0,50 m și 2 trotuare × 1,00 m;
  - 9,50 m, compusă din 2 benzi carosabile × 3,50 m, 2 benzi incadrare x 0,50m și 2 acostamente × 0,75 m.
  - Pe zonele de traseu cu curbe, profilul transversal va fi adaptat, în funcție de raza de curbură, atât ca pantă transversală, cât și ca supralărgire.
- c) Intersecțiile giratorii vor avea dimensiunile solicitate de CNAIR SA :
  - Calea de rulare circulară va avea un inel cu lățimea de 7,00 m (o bandă) sau 11,00 m (două benzi).
  - Insulele centrale vor avea raza de minim 9,00 m și supralărgiri de 2,00 m.
  - Insulele separatoare vor avea lățimea maximă de 2 m și lungimea de 20÷25 m.
  - Ramurile intersecției vor fi racordate cu raze de minim 25,00 m.
  - Se vor prevedea spații pentru supralărgiri, necesare pentru vehiculele cu dimensiuni mari.
  - După caz se vor crea benzi dedicate pentru relația de dreapta.

- Lățimea benzilor aferente tuturor ramurilor intersecțiilor giratorii va fi:
  - 4,50 m la ieșirea din girație
  - 4,00 m la intrarea în girație
  - 4,50 ÷ 5,00 m la benzile dedicate relației de dreapta

## **6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI**

- a) Împrejmuirile vor fi amplasate la minim 13 m de axul drumului propus "Acces complementar de descărcare A3".
- b) Construcțiile din zonele funcționale învecinate se vor amplasa în afara limitei zonei de protecție, cu excepția lucrărilor ce vizează amenajarea drumului propus.
- c) Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a drumului propus "Acces complementar de descărcare A3", (cu excepția lucrărilor ce vizează amenajarea drumului propus) se poate autoriza doar cu avizul favorabil al administratorului drumului și poliției rutiere.
- d) Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 47 din 27.01.1998 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.

## **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- a) Se vor asigura accese la terenurile învecinate
- b) Staționarea autovehiculelor se va putea face doar în zone special amenajate conform proiectului autorizat.

## **8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- a) După caz, conform Studiului de Fezabilitate avizat conform legislației în vigoare.

## **9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- c) După caz, conform Studiului de Fezabilitate avizat conform legislației în vigoare.

## **10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- a) Evacuarea apelor meteorice se va face prin rigolele carosabile sau șanțuri carosabile conform proiectelor aprobate de administratorul drumului.
- b) Spațiile verzi vor fi amenajate cu sistem de irigare automat
- c) Se va asigura obligatoriu sistem de iluminat pe timp de noapte.
- d) Se vor respecta prevederile de la capitolul 8.REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

## **11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- a) Conform studiilor de specialitate
- b) Zona insulelor sensurilor giratorii va fi amenajate din punct de vedere peisagistic.
- c) Pentru amenajarea peisageră a sensurilor giratorii se recomandă ca materialul vegetal care se propune a fi plantat în sensul giratoriu, se compună în principal din arbuști rășinoși de talie mică cu dezvoltare orizontală și creșteri limitate din speciile dendrologice Juniperus, Pinus, din arbuști foioși cu creșteri compacte de talie mică și foliaj permanent sin speciile Cotoneaster, Berberis, Lonicera, Euonymus, etc.
- d) Pentru un adaos coloristic se recomandă folosirea speciilor precum Pyracanta, Weigella, Cornus sau Kerria, iar pentru completarea armonizată a compozițiilor se vor planta specii ierbacee perene precum Acorus, Carex, Festuca sau Stipa,
- e) Speciile se stabilesc pe baza analizei pedo-climatice și a rezistenței la noxe a speciilor de

plante, iar amplasarea acestora se va face în acord cu regulile de proiectare și exploatare a intersecțiilor amenajate cu sens giratoriu pe drumuri naționale.

## **12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) Se admite ocuparea terenului în conformitate cu propunerile din Studiul de fezabilitate sau prin documentații PUD, avizate de administratorul drumului și de poliția rutieră.

## **13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - conform studiilor de specialitate pentru construcții admise, avizate de administratorul drumului și de poliția rutieră.**

# **TA – ZONĂ TERENURI CU APE ȘI SPAȚII PLANTATE**

## **În UTR 0, UTR 3, UTR 7 pe teritoriul UAT oraș Bușteni și UTR 10 pe teritoriul UAT oraș Azuga**

---

## **TA – ZONĂ TERENURI CU APE ȘI SPAȚII PLANTATE**

---

### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din suprafața de teren aferentă râului Prahova (albia minoră și albia majoră) și terenurile cu spații plantate adiacente cursului de apă sau circulațiilor majore.

Zona va fi traversată de viitoarea autostradă A3 prin rampele de legatură.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE**

- a) Suprafețe aflate permanent sub ape
- b) Spații plantate amenajate pentru protecția infrastructurii rutiere, regularizări și consolidări de maluri ale cursurilor de apă, perdele de protecție, parcuri, drumuri locale, alei pietonale și promenadă, alimentație publică, chioscuri tip street food și terenuri de sport.
- c) Lucrări de amenajare infrastructură rutieră: elementele constructive ale drumului - parte carosabilă, trotuare, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă, amenajarea de podețe și pasaje rutiere, regularizări cursuri de apă, lucrări de consolidare, echipare edilitară, iluminat public, panouri fono absorbante.
- d) La intersecția traseului propus cu râul Prahova, se admit lucrări de artă pentru traversarea cursului de apă

### **3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a) Orice lucrare de construire va fi autorizată cu avizul favorabil al Administrației Naționale Apele Române.
- b) Dacă traseul autostrăzii A3 va traversa zona TA, autorizarea construcțiilor în zonele respective se va face și cu avizul CNAIR.

### **4. UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Sunt interzise orice fel de lucrări în albia minoră a râului Prahova cu excepția lucrărilor de infrastructură rutieră, traversări de rețele, consolidări și regularizări a malurilor, plantații de protecție a cursului râului

### **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- a) Conform studiilor de specialitate

### **6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI**

- a) Conform studiilor de specialitate și legislației în vigoare.

**7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

a) Conform studiilor de specialitate si legislației in vigoare.

**8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

a) Conform studiilor de specialitate si legislației in vigoare., dar nu mai mult de 5,0 m.

**9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

a) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

**10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

a) Conform studiilor de specialitate si legislației in vigoare.

**11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

a) Conform studiilor de specialitate si legislației in vigoare.

**12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

a) POT maxim = 10%

**13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

a) CUT maxim = 0,1 ADC/ mp teren

**ID/IS – ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII, COMERT**

**În UTR 2, UTR 10, UTR 44 pe teritoriul UAT oraș Bușteni și UTR 10 pe teritoriul UAT oraș Bușteni UAT oraș Azuga**

---

**ID/IS – ZONĂ MIXTĂ UNITĂȚI DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, SERVICII, COMERT**

---

**1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din suprafațe de teren situate în zona funcțională industrială conform documentațiilor PUG în vigoare, pentru care se propune încurajarea mixității funcționale între activități de producție, depozitare, servicii și comerț situate adiacent accesului rutier complementar.

**2. UTILIZĂRI ADMISE**

- a) Activități industriale nepoluante și depozitare
- b) Activități administrative – birouri, sedii de companii , financiar-bancare;
- c) Activități comerciale, alimentație publică;
- d) Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere; parcări, spații verzi.

**3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a) Stații alimentare cu carburanți, spalătorii auto - cu condiția să fie amplasate la minim 50 m de construcții destinate locuirii.
- b) Spații de cazare amenajate în cadrul construcțiilor unităților productive sau de depozitare, cu condiția ca acestea sa nu depășească 10% din Suprafața Desfasurata Construită.

- c) Spații de cazare de tip hotel, motel, aparthotel cu condiția ca acestea să aibă acces direct dintr-un drum public pe care se poate face accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

#### **4. UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Locuire permanentă
- b) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- c) Depozitare en gros.
- d) Depozitare de materiale re folosibile.
- e) Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- f) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- g) Construcții provizorii de orice natură.
- h) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente)

#### **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- a) Se mențin incintele actuale
- b) Se admite comasarea si dezmebrarea terenurilor cu condiția ca suprafața minimă rezultată să nu fie mai mică de 2000 mp / parcelă.

#### **6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE ZONEI**

- a) Construcțiile vor fi amplasate in afara limitei zonei de siguranță
- b) Construcțiile se vor amplasa retras cu minim 10,0 m față de aliniament.
- c) Construcțiile se vor amplasa retras cu minim 5,0 m față de limitele laterale si posterioare a parcelei

#### **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- a) Accesul se va asigura din drumuri publice existente sau prin drept de trecere acordat conform legislației în vigoare
- b) Amenajarea accesului din drumul propus "Acces rutier complementar descarcare A3", se poate amenaja doar cu avizul favorabil al administratorului drumului si poliției rutiere.

#### **8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- a) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente.
- b)  $H_{maxim} = 8,0$  m.

#### **9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- b) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- a) Autorizația de construire se poate emite doar daca este asigurată alimentarea cu apă, canalizare și energie electrică a viitoarelor construcții.

#### **11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- a) Pentru clădirile destinate serviciilor cu frecvență publică ridicată nu este obligatorie împrejmuirea construcțiilor.



- b) Imprejmirile vor avea maxim 2,0 m înălțime.
- c) La drumul public existent imprejmirile vor fi transparente, cu un soclu de 60 cm opac.
- d) La drumul propus pentru "Acces rutier complementar descărcare A3", imprejmuirea poate fi opacă și va fi amplasată la minim 13,0 m față de axul drumului.
- e) Spațiul dintre construcție și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde.

## **12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) POT maxim = 70%

## **13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) CUT maxim = 1,5 ADC/ mp teren

# **IS/LT - ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE, TURISM, SERVICII, COMERT În UTR 2, UTR 7 și UTR19 pe teritoriul UAT oraș Bușteni**

---

## **IS/LT - ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE, TURISM, SERVICII, COMERT**

---

### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

**Zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**, se compune din suprafața de teren de circa 11,3 ha situată între limita zonei de siguranță a CFR și râul Prahova din UTR 2 și între drumul propus pentru acces rutier complementar descărcare A3 și râul Prahova din UTR 7.

Zona reglementată IS/LT prin prezentul PUZ, din UTR 2 și UTR 7, a fost asigurată cu strazi locale pentru asigurarea accesului la parcelele existente și negrevarea unor accese suplimentare la noul drum de legătură care face obiectul prezentului PUZ. Prin aceasta nouă intervenție față de versiunea preliminară a planului se răspunde cerințelor solicitate prin avizul CNAIR.

**Zona IS/LT din UTR 19**, se compune din suprafața de teren de circa 11 ha situată între limita zonei de siguranță a CFR și drumul propus pentru acces rutier complementar descărcare A3, fostă zonă de activități industriale propusă pentru reconversie funcțională, întrucât activitatea industrială a fost desființată.

Zona va fi reglementată printr-un PUZ ulterior în vederea stabilirii deservirii cu drumuri, echipare edilitară, arii edificabile maxim admise, regim de aliniere a construcțiilor și a retragerilor față de limita de proprietate.

Documentația PUZ ulterior pentru zona IS/IT din UTR 19, se va elabora pentru toată zona funcțională IS/LT sau cel puțin pentru:

- Zona delimitată de limita zonei CFR / Spațiu verde de protecție - Pârâul Jepilor - Drum propus pentru acces rutier complementar descărcare A3
- Zona delimitată de limita zonei CFR / Spațiu verde de protecție - Limita PUZ - Drum propus pentru acces rutier complementar descărcare A3 - Pârâul Jepilor.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE**

- a) Activități turistice, hoteluri, apartoteluri
- b) Locuințe colective sau de vacanță
- c) Servicii complementare activităților turistice și locuirii - comerț, alimentație publică; servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere;
- d) Circulații rutiere, pietonale sau velo, parcuri, platforme betonate, spații verzi.
- e) Terenuri de sport, patinuarie, piste de karting, loisir și agrement cu dotările aferente, bazine de înot publice.

### **3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a) Stații alimentare cu carburanți, spalătorii auto - cu condiția să fie amplasate la minim 50 m de construcții destinate locuirii sau unităților de cazare și să fie delimitate pe limita de proprietate cu o perdea de vegetație cu rol de protecție vizuală și ecologică.

### **4. UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- b) Depozitare en gros.
- c) Depozitare de materiale refolosibile.
- d) Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- e) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- f) Construcții provizorii de orice natură.
- g) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente)

### **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

#### **a) În zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**

- Se mențin incintele actuale
- Se admite comasarea și dezmembrarea terenurilor cu condiția ca suprafața minimă rezultată să nu fie mai mică de 1000 mp / parcelă.

#### **b) În zona IS/LT din UTR 19**

- Se vor reglementa prin PUZ

### **6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITE**

#### **a) În zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**

- Construcțiile vor fi amplasate în afara limitei zonelor de siguranță
- Construcțiile se vor amplasa retras cu minim 5,0 m față de aliniament.
- Construcțiile se vor amplasa retras cu minim 5,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

#### **b) În zona IS/LT din UTR 19**

- Se vor reglementa prin PUZ

### **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- a) Accesul se va asigura din drumuri publice nou propuse sau existente, sau prin drept de trecere acordat conform legislației în vigoare
- b) Amenajarea accesului din drumul propus "Acces rutier complementar descarcare A3", se poate amenaja doar cu avizul favorabil al administratorului drumului și poliției rutiere.

### **8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

#### **a) În zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**

- Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente
- H maxim = 17,0 m sau H cornișă = 14 m

#### **c) În zona IS/LT din UTR19**

- Se vor reglementa prin PUZ

### **9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- b) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

#### **10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- a) Autorizația de construire se poate emite doar dacă este asigurată alimentarea cu apă, canalizare și energie electrică a viitoarelor construcții.

#### **11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- a) Pentru clădirile destinate serviciilor cu frecvență publică ridicată nu este obligatorie împrejmuirea construcțiilor.
- b) Imprejmirile vor avea maxim 2,0 m înălțime.
- c) La drumul public existent imprejmirile vor fi transparente, cu un soclu de 60 cm opac.
- d) La drumul propus pentru "Acces rutier complementar descarcare A3", împrejmuirea poate fi opacă și va fi amplasată la minim 13,0 m față de axul drumului.
- e) Spațiul dintre construcții și aliniament va fi amenajat ca spațiu verde.

#### **12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- a) **În zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**

POT maxim = 40%

- b) **IS/LT din UTR 19**

Se vor reglementa prin PUZ

#### **13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- a) **În zona IS/LT din UTR 2 și UTR 7**

CUT maxim = 2,0 ADC/ mp teren

- b) **IS/LT din UTR 19**

Se vor reglementa prin PUZ

# **Ansamblul Castelului Canatcuzino**

## **În UTR 26 pe teritoriul UAT oraș Bușteni**

### **1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona aferentă Unității Teritoriale de Referință 26 cuprinde Ansamblul Castelului Cantacuzino, înscris în Lista Monumentelor Istorice 2015, cod LMI PH-II-a-A-16386, ce cuprinde Castelul Cantacuzino cod LMI PH-II-m-A-16386.01 și Parcul cod LMI PH-II-m-A-16386.02.

Pentru Ansamblul Castelului Cantacuzino, înscris în Lista Monumentelor Istorice la poziția 435, cod LMI PH-II-a-A-16386 s-a instituit o zonă construită protejată și zona s-a de protecție, avizată de Ministerul Culturii cu Aviz nr. 228/U/2010, care se preiau în prezenta documentație PUZ.

Autorizarea lucrărilor de construire și desființare pe terenurile situate în zona de protecție reglementată se va face doar cu avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

#### **UTR 26. Cuprinde următoarele zone funcționale:**

**IST – zonă mixtă - turism, servicii și comerț**

**IS - zonă instituții, servicii și comerț**

**PT – zonă spații plantate**

### **2. UTILIZĂRI ADMISE**

- a) În **IST** se admit: construcții și amenajări pentru activități turistice, culturale și servicii complementare activităților turistice - comerț, alimentație publică, alei carosabile și pietonale, parcări, spații verzi.
- b) În **IS** se admit: construcții pentru lăcase de cult, instituții sau servicii publice, alei carosabile și pietonale, parcări, spații verzi.
- c) În **PT** se admit: spații plantate cu vegetație înaltă cu rol de protecție, alei pietonale, mobilier urban

### **3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a) Este obligatorie restaurarea și conservarea castelului și a construcțiilor adiacente valoroase
- b) Lucrările de amenajare și reabilitare a parcului din zona IST se vor face numai cu avizul favorabil al Ministerului Culturii
- c) Pentru orice tip de intervenție în situl protejat autorizația de construire se va elibera numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și cu celelalte avize sau aprobări, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- d) Lucrările de autorizare a construirii drumului propus de acces rutier complementar descărcare A3, care afectează situl protejat se vor autoriza cu condiția ca prin proiectul tehnic să fie stabilite măsurile de protejate, restaurare și reabilitare a Parcului Castelului Cantacuzino, avizate de Ministerul Culturii.
- e) Amplasarea de construcții noi în cadrul sitului protejat al Ansamblului Castelului Cantacuzino, se va autoriza numai fundamentat printr-un studiu istoric și peisagistic, documentații ce se vor aviza de Ministerul Culturii.

### **4. UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Orice intervenții care nu au avizul favorabil al Ministerului Culturii.

## **5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- a) Se va expropria o suprafață de 156 mp din gradina actuală a castelului pentru realizarea lucrărilor la drumul care a generat prezentul PUZ. În această zonă drumul de legătură va trece printr-un tunel subteran realizat prin lucrări de suprafață. După execuția tunelului terenul expropiat va fi înierbat și plantat cu arbori de înălțime mică și va trece în domeniul public al statului în administrare instituției care administrează drumul. În rest se va păstra suprafața, forma și dimensiunea istorică a Ansamblului Castelului Cantacuzino.
- b) Se păstrează suprafața forma și dimensiunea terenurilor din zona PT și IS.

## **6. AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI**

- a) În zona IST amplasarea de noi construcții se va autoriza numai după avizare inserției de către Direcția Județeană a Ministerului Culturii.
- b) În IS amplasarea construcțiilor se va face Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020
- c) În PT – nu este cazul

## **7. CIRCULAȚII ȘI ACCESE, STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- a) În zona IST, se mențin accesele existente. Amenajarea de noi accese, platforme de parcare se va autoriza numai după avizarea proiectului de către Ministerul Culturii.
- d) Accesul la zona IS se va face din drumul existent - str. Zamorei , conform PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020
- b) Accesul la zona PT se va face din drumurile existente.

## **8. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- a) Pentru construcțiile existente în zona IST se menține regimul de înălțime și înălțimea maximă existentă.
- b) Înălțimea construcțiilor noi admise în zona IST, va fi de maxim P+2+M, Înălțimea la cornișă în metri se va stabili pe baza unui studiu de inserție în sit fundamentat de studiu istoric și peisagistic, fără a depăși însă cornișa corpului principal al castelului de +11,69 m.
- c) Înălțimea maximă a construcțiilor admise în zona IS va fi conform reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020 – 2D+P+E.
- d) În zona PT – nu este cazul

## **9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**

- a) În zona IST – se menține arhitectura Castelului Cantacuzino, intervențiile la fațadele clădirilor monument și a construcțiilor noi se va aviza de Ministerul Culturii.
- b) În zona IS - conform reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020
- c) În zona PT – nu este cazul

## **10. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- a) Construcțiile existente și cele noi vor fi racordate/ bransate la rețelele edilitare existente în zonă.
- b) Autorizația de construire se poate emite doar dacă este asigurată alimentarea cu apă, canalizare și energie electrică a viitoarelor construcții.

### 11. ÎMPREJMUIRI. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- a) În IST – se va reface împrejmuirea istorică a Ansamblului Castelului Canatcuzino, pe baza studiului de fundamentare istoric.
- b) În zona IS , Imprejmuirile vor avea maxim 2,0 m înălțime, la drumul public existent împrejmuirile vor fi transparente, cu un soclu de 60 cm opac.
- c) În IST, intervențiile de amenajare a spațiului verde existent ( Parcul castelului Cantacuzino) se vor face pe baza de documentații de specialitate peisagistice fundamentate pe baza de studiului istoric.
- d) În PT, spațiul plantat va fi format preponderant din arbori și arbusti.

### 12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) În IST, POT maxim = 8%
- d) În IS, POT maxim = 90%, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020
- b) În PT = nu este cazul

### 13. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) În IST, CUT maxim = 0,25 ADC/S teren
- e) În IS, CUT maxim = 2,7 ADC/S teren conform PUZ aprobat cu HCL nr. 70 din 18.06.2020
- a) În PT = nu este cazul

Întocmit,  
Urb. Mariana Uglea



Data: 17.10.2023

Revizia 1: Conținutul prezentului Regulament Local de Urbanism a fost revizuit în octombrie 2023 și conține solicitările și prevederile din avizele emise de instituțiile avizatoare precum și concluziile rezultate din etapele 1 și 2 privind informarea și consultarea populației.