



ANUNT PUBLIC PRIVINT CONSULTAREA PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA P.U.Z. - ETAPA FINALA

În conformitate cu art. 36 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” este derulată etapa de Informare și consultare publică – Etapa Finală- pentru lucrarea „*ÎNTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SSUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE. (Sstud = 3651 mp)*”

Inițiator – COMUNA PĂULEȘTI

Elaborator- S.C. BIG ARHIGEO S.R.L. – arh Bogdan Georgescu.

Persoanele responsabile cu informarea și consultarea populației din partea Comuna Păulești: Nicolescu Costin, Dragomir Nicoleta Steluta – Consilieri Urbanism, telefon 0244/224300, adrese de e-mail: urbanism@comunapaulesti.ro

Implicarea publicului în etapa finală se desfășoară în perioada 30.01.2022-10.03.2023, respectiv,
- Documentatia - Etapa finala privind transparenta decizionala faza P.U.Z. pentru „*ÎNTOCMIRE PUZ - ÎNTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SSUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE. (Sstud = 3651 mp)*” a fost afișat pe site-ul Primăriei comunei Păulești și la Avizier în data de 08.02.2023;

Publicul interesat este invitat să transmită observațiile sale în perioada 08.02.2023-10.03.2023, între orele 8,00-12,00, la sediul primăriei Paulesti din Calea Unirii, nr. 299, jud. Prahova.

Răspunsul la observațiile primite vor fi transmise în 5 zile lucrătoare de la data încheierii privind implicarea publicului.

Anexat prezentului anunt sunt regasite următoarele documente :

1. Certificat Urbanism Nr. 480 / 06.10.2021
2. Aviz Unic C.T.A.T.U. – Nr.2752 din 15.12.2022 emis de CJ Prahova
3. Regulament Urbanism aferent lucrării.
4. Planuri desenate, (Incadrare în teritoriu, Situație Existenta, Reglementări Urbanistice, Rețelele Edilitare, Tipul de Proprietate)

PERSOANĂ RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA POPULAȚIEI

Consilier Urbanism
NICOLESCU COSTIN

CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA
COMISIA TEHNICĂ DE
AMENAJAREA
TERITORIULUI ȘI URBANISM
A JUDEȚULUI PRAHOVA

AVIZ UNIC NR. 2752 DIN 15.12.2022

privind lucrarea:

PUZ-SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (Sst = 3651mp)
- com. Păulești, sat GĂGENI, nr.cadastral 30533 (tarla 20, parcele Cc656/95, A656/95); nr.cadastral 26880 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26897 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26909 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26894 (tarla 20, parcela A656/95); Str.Zăvoiului, drum acces

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : PUZ-SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (SST = 3651MP)

Localizarea proiectului : com. Păulești, sat GĂGENI, nr.cadastral 30533 (tarla 20, parcele Cc656/95, A656/95); nr.cadastral 26880 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26897 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26909 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26894 (tarla 20, parcela A656/95); Str.Zăvoiului, drum acces

Faza de proiectare : PUZ

Proiect nr./ Data elaborării : 56/2021 / 08.2022

Proiectant : SC BIG ARIHIGEO SRL - arh.Bogdan Georgescu

Beneficiar : COMUNA PĂULEȘTI

OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI :

Obiectul documentației îl constituie analiza posibilităților de schimbare a destinației unui teren situat în intravilanul comunei Păulești, nr.cadastral 30533 (tarla 20, parcele Cc656/95, A656/95), nr.cadastral 26909 (tarla 20, parcela A656/95), nr.cadastral 26897 (tarla 20, parcela A656/95), nr.cadastral 26894 (tarla 20, parcela A656/95), nr.cadastral 26880 (tarla 20 parcela A656/95), din subzonă locuințe individuale în subzonă locuințe colective și subzonă căi de comunicație rutieră.

Terenul studiat, în suprafață totală de 3651 mp, cuprinde:

- S = 2924 mp, aferentă nr.cadastral 30533 (tarla 20, parcele Cc656/95, A656/95) - proprietatea S.C. RUKUS AUTO S.R.L., conform Contractului de Vânzare nr.1232/23.10.2020, autentificat de Biroul Individual Notarial Călin Mirela din localitatea Blejoi și Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.144101/11.11.2022, emis de BCPI Ploiești
- S = 33 mp aferentă nr.cadastral 26880 (tarla 20, parcela A656/95) - aparține Comunei Păulești conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.144098/11.11.2022 emis de BCPI Ploiești
- S = 67 mp aferentă nr.cadastral 26897 (tarla 20, parcela A656/95) - aparține Comunei Păulești conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.144097/11.11.2022 emis de BCPI Ploiești
- S = 48 mp (măsurată) aferentă nr.cadastral 26909 (tarla 20, parcela A656/95) - aparține Comunei Păulești, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.144099/11.11.2022, emis de BCPI Ploiești

- S = 9 mp aferentă nr.cadastral 26894 (tarla 20, parcela A656/95) - aparține Comunei Păulești, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.144100/11.11.2022, emis de BCPI Ploiești
- S = 225 mp aferentă drum acces situat în tarla 20 - aparține Comunei Păulești conform Adeverinței nr.21794/24.11.2022 emisă de Primăria Comunei Păulești
- S = 345 mp aferentă Str.Zăvoiului - aparține domeniului public al Comunei Păulești conform HGR nr.1359/2001, cu modificările și completările ulterioare

Pe terenul cu nr.cadastral 30533 există două construcții, pentru care Primăria Comunei Păulești a emis Autorizația de Construire nr.115/19.06.2014 pentru "Construire locuință P+E, locuință P+M, fose septice, împrejmuire, utilități".

Conform PUG și R.L.U ale localității-documentații aprobate, terenul studiat este situat în intravilan, în UTR 11 și are următoarea zonare funcțională:

- zonă pentru locuințe (L) - subzona de locuire individuală cu regim de construire și discontinuu (Li), având următorii indicatori urbanistici maximi: POT=35%, CUT = 1,05, Hmax = P+2E, Hmax coamă = 14 m, Hmax cornișă = 9 m
- zonă pentru căi de comunicație (C) - Subzona transporturi rutiere și amenajări aferente (C2)

Conform PUG aprobat al localității terenul studiat este situat parțial în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale și parțial în zona cu străzi propuse pentru lărgie și modernizare și terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public de interes comunal.

Conform Avizului nr.317.216.088/14.01.2022 emis de Distrigaz Sud Rețele, o parte din terenul studiat este traversat de rețeaua de distribuție gaze naturale, iar lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta sistemul de distribuție gaze naturale.

Se va avea în vedere respectarea tuturor avizelor obținute pentru PUZ.

Prin PUZ se propune ca terenul studiat să aparțină unui nou UTR, și anume UTR 11A, cu următoarele zone funcționale:

- Subzonă locuințe colective (Lc), cu indicatorii urbanistici maximi: POT = 40%, CUT = 1,2, Hmax = P+2E, Hmax coamă = 13 m, Hmax cornișă = 9 m
- Subzonă Căi de comunicație rutieră (CCr)

Aliniamentul față de axul drumurilor, regimul de aliniere față de aliniament și retragerile față de celelalte limite ale terenului, vor fi conform planșei de reglementări urbanistice.

Terenul studiat are acces din Str.Zăvoiului, conform planșei de reglementări urbanistice și a studiului de fundamentare a soluției de circulație.

Pentru modernizarea tramei stradale și amenajarea unui drum nou de acces din Str.Zăvoiului, se propune circulația terenurilor conform Planșei de "Proprietatea asupra terenurilor".

Locurile de parcare se vor amenaja în incintă, cu respectarea prevederilor RGU, aprobat prin HGR nr.525/1996 și a OMS nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Spațiile verzi vor ocupa un procent de min 20% din suprafața subzonei Lc.

Utilitățile vor fi asigurate astfel:

- alimentarea cu energie electrică: prin bransament existent din LEA 0,4 kV
- alimentarea cu apă: prin bransament propus din rețeaua stradală existentă
- alimentarea cu gaze naturale: cu bransament existent din rețeaua stradală
- canalizarea: în sistem propriu (fosă septică vidanjabilă) în prima etapă și prin racordare la rețeaua de canalizare a localității, după realizarea acesteia

Ca urmare a analizării documentației în ședința din data 15.12.2022 a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova, constituită conform Hotărârilor Consiliului Județean Prahova nr.131/ 31.08.2016, nr.204/ 29.09.2021 și a rezultatului votului prezentat alăturat:

- voturi pentru: 6
- voturi împotriva: 0
- abțineri: 3

se acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ-SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (Sst = 3651mp) în com. Păulești, sat GĂGENI, nr.cadastral 30533 (tarla 20, parcele Cc656/95, A656/95); nr.cadastral 26880 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26897 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26909 (tarla 20, parcela A656/95); nr.cadastral 26894 (tarla 20, parcela A656/95); Str.Zăvoiului, drum acces

Elaboratorul și beneficiarul răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.63, alin (2), lit. g) din Legea nr.350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism constituie doar un punct de vedere tehnic care fundamentează decizia structurii de specialitate din cadrul autorității locale desemnată să întocmească referatul de specialitate, cu respectarea strictă a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin hotărârea de aprobare se va stabili obligatoriu și durata de valabilitate a PUZ-ului, conform Legii nr.350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobare, Primăria Comunei Păulești are următoarele obligații:

* să transmită Hotărârea Consiliului Local Păulești, însoțită de documentația PUZ, către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

* în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului, să înainteze în format electronic, un exemplar Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE, și un exemplar Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național, conform Legii 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare.

* să înainteze Consiliului Județean Prahova - Arhitect Șef, Hotărârea Consiliului Local Păulești de aprobare a PUZ-ului.

Scutit de taxă pentru emiterea Avizului Unic pentru PUZ, conform Hotărârii Consiliului Județean Prahova nr.292/23.12.2021

PREȘEDINTE,
Iulian Dumitrescu



ARHITECT ȘEF,
Arh. Magdalena Muscalu



ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI
Primar
Nr. 18171 din 06.10.2021 .



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 480 din 06.10.2021

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2924mp)
DIN ”SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE” ÎN ”SUBZONĂ LOCUINTE
COLECTIVE” ȘI „SUBZONĂ CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ (Sst = 3651mp)

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI reprez. de
primar SANDU TUDOR
cu sediul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI
satul PĂULEȘTI, sectorul -, cod poștal 107 400
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
telefon/fax 755 110 098, e-mail urbanism@comunapaulesti.ro
înregistrată la nr. 18171 din 06.10.2021 .

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -
cod poștal 107402, nr. cadastral 30533 (tarla 20, parcelele Cc656/95, A 656/95), NC 26897(tarla 20, parcela A 656/95), NC 26880(tarla 20, parcela A656/95), NC 26909(tarla 20, parcela A656/95), NC 26894 (tarla 20, parcela A 656/95), De 656/90(strada Zavoiului) și drum acces sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă și situație anexate

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-07-0H5 / 31.07.2012, faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului local Păulești nr. 83/19.12.2012+ nr.18/26.02.2013 și proiect nr.0H5/11,09,2018 faza revizuire RLU aprobată prin HCL 142/17,12,2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul comunei Paulești fiind parțial proprietatea societății S.C.RUKUS S.R.L. conform Actului de alipire autentificat sub nr. 1231 din 23.10.2020 de BIN Călin Mirela din comuna Blejoi și a extrasului de carte funciară de informare nr. 114002 din 30.08.2021 emis de BCPI Ploiești și parțial terenul aparține domeniului public al comunei Păulești conform HGR 1359/2001, cu modificările și completările ulterioare și parțial domeniului privat al comunei Păulești conform extraselor de carte funciară nr. 114003, 114001, 113999, 114000 din 30.08.2021 emise de BCPI Ploiești. Conform P.U.G. și R.L.U al comunei Păulești- documentații aprobate-terenul este parțial în zona de protecție a conductei de transport gaze naturale Distrigaz și în zonă cu drumuri propuse pentru lărgire și modernizare. Terenul este situat în zonele de risc conform reglementărilor SEVESO (Legea 50/2016 și Ordinului M.D.R.A.P.F.E. nr.37/10/2017, Ministerul Mediului nr.1212/2017, M.A.I. nr.99/2017) aferente obiectivului dacher România Hala 11 din comuna Ariceștii Rahtivani.

Pentru terenul cu NC 30533 Primăria comunei Păulești a emis AC nr.115/19,06,2014 pentru „Construire locuință P+E, fose septice, împrejmuire, utilități.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul care se va studia prin PUZ are categoria de folosință : curți construcții, arabil și drum .

Destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității- documentații aprobate- este pentru: zonă de locuințe (L) - subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă P+2E (Li) și zona căilor de comunicație și amenajări aferente (C), - subzonă transporturi (C2).

ZONA L- Subzona LI- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, in regim de construire continuu(înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

UTILIZĂRI PREMISE :

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adapostesc optimizări tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice.
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

UTILIZARI PREMISE CU CONDIȚII:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC** (arie desfășurată construită) și **100 mp AC** (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare).

UTILIZĂRI INTERZISE :

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** adc, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
 - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maxima de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care uratesc arhitectura și deterioreaza finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - stații de betoane; - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente ;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

UTILIZARI PERMISE- ZONA C – subzona C2 cai de comunicatie rutiera

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente;
- stații de carburanți aferente circulațiilor pe căile rutiere;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei

UTILIZARI CU CONDITII

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.
- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
- R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeli, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
- autostrăzi - 50 m.;
- drumuri naționale - 22 m.;
- drumuri județene - 20 m.;
- drumuri comunale - 18 m.;
- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare)

UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile aferente teritoriului periurban al municipiului Ploiești sau artere ocolitoare propuse comunei Păulești);
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea pasajelor supra și subterane;
- realizarea spațiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare : depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară
 - se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi;
 - se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare;

Conform OUG 43/1997:

- zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.
- Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
- Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
- zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în 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, împrejurimi sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c)executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - d) practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului;
- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile naționale, de minimum 24 m pentru drumurile județene și de minimum 20 m pentru drumurile comunale;

3.REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafața totală de 3651mp (din care S = 2924mp -aferentă NC 30533, S = 67 mp aferentă nr.cadastral 26897,S= 33mp aferentă nr.cadastral 26880, S = 48mp aferentă nr. cadastral 26909, S = 9 mp aferentă nr. cadastral 26894, S=345 mp aferentă De 656/90, str. Zăvoiului, S=225 mp aferentă drumului de acces), este situat în intravilan, în UTR 11, are acces din De 656/90(str Zăvoiului) și posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie existente în zonă. Pe terenul nr, cadastral NC 30533 există următoarele construcții C1-locuință Sconstr=485 mp și C2-locuință Sconstr=409 mp, edificate în baza AC nr.115/19,06,2014 emisă de Primăria comunei Păulești .

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolată	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25%pentru fiecare fațadă

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

Li + Lc - clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii;

- la amplasarea construcțiilor față de străzi se vor respecta prospectele străzilor prevăzute prin prezentul P.U.G., corelat cu indicațiile din RLU privind profilurile transversale din plansele reglementari circulație (profilurile tip 1-S, 2-S, 3-S, 1-P, 2-P, 3-P, 1-N, 2-N) sau cele stabilite prin PUZ cu regulament aprobat;

- **pentru drumul comunal strada Zavoiului conform profil 1-3 distanța între aliniamente este de 10,50m astfel : 5,50m carosabil, 0,75m x 2 santuri, 0,75m x 2 spații verzi, 1m x 2 trotuare.**

- se vor respecta regimurile de aliniere ale majorității clădirilor existente, dacă acestea sunt amplasate în afara zonelor de siguranță a D.N., D.J. sau D.C;

- amplasarea împrejuririlor (limite de proprietate) se va face astfel încât să nu afecteze zona drumului, de regulă pe aliniamentul existent, dacă acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru străzi;

- orice construcție care se amplasează în zona de protecție (100m) a infrastructurii feroviare situată în intravilan/extravilan se autorizează cu avizul RA - SNCFR și eventual Ministerul Transporturilor.

- amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

- *în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament:*

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, conform profilelor transversale din plansele de circulație

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor ;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- *în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:*

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile respecta profilele propuse în plansele de circulație;

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- Conform profilului 1-S prevăzut în PUG pentru strada Zavoiului, aliniamentul propus va fi la minim 10,50m față de ax..

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0m

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Li - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati 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.
- în mod exceptional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR. Li

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă)(metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
Li	9	14	P+2E

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **25,0 metri**;
- în situații justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzonele Li și Lc;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă metalică, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- Fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **40** mp;
 - se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace sau transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,00** metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavae decorative, parapete, jardiniere, etc.;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Li: P+2E*: POT_{maxim}= 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT). Li: P+2E*: CUT_{maxim}= 1.05

SUBZONA C2:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
 - conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte

Conform profil 1-S pentru strada Zăvoului , distanța între aliniamente este de 10,50m astfel : 5,50m carosabil, 0,75m x 2 santuri, 0,75m x 2 spatii verzi, 1m x 2 trotuare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U. și Planul de Propuneri și Reglementări Urbanistice);

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- parcelarul și caile de circulație vor fi organizate și trasate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte .

CIRCULAȚII ȘI ACESE

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);
- 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.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4);

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă;
- conform Regulamentului Local de Urbanism prezent pentru fiecare subzonă funcțională în parte (vezi Art. 5 al fiecărui capitol din R.L.U.);
- 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.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat conform Planului de Propuneri și Reglementări Urbanistice, în urma unui studiu de trafic ce va determina profilele stradale optime pentru a acoperi necesitatea de mobilitate în perioada de valabilitate a prezentului Plan Urbanistic General;
- pentru extinderile de intravilan și pentru zonele din intravilan în care sunt necesare extinderi sau modernizări ale tramei stradale, s-au marcat cu interdicție temporară de construire zonele în care sunt necesare realizarea unor Planuri Urbanistice Zonale; în acest caz, s-au trasat axele principale care urmează a fi completate cu circulații secundare de grad III și IV, determinate de configurația parcelarului propus prin PUZ, conform condițiilor de construibilitate reglementate în regulamentul prezent pentru fiecare subzonă funcțională propusă (vezi pentru fiecare capitol din regulament, Secțiunea II, Articolul 4);
- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii;
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcajele proprii, în afara domeniului public
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în RLU aferent PUG se determină conform Anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de monitorizare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Înălțime maximă de 9 m la cornișă, Regim maxim de înălțime P+2E;
- înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare subzonă funcțională în prezentul Regulament Local de Urbanism

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- aspectul exterior al clădirilor se va integra în specificul vecinătăților și va fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 11 al fiecărui capitol din R.L.U.);

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră și feroviară.

pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură a municipiului Ploiești);
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ÎMPREJMUIRI.

- conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- împrejurimile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională
 POT_{max}= 50% P+2E
 CUT_{max}=1,6 P+2E

Documentația P.U.G și R.L.U. a localității este valabilă pînă la data de 19.12.2022.

Documentația urbanistică PUZ se va elabora, aviza și aproba conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MLPTL nr. 176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare (HGR 490/2011) și a Ordinului MDRT nr. 2701/2010, modificată de Ord. MDRAP nr. 835/2014 și nr. 233/2016, va fi întocmită, semnată și stampilată conform Hotărârii Consiliului Superior al RUR n. 101/2010 și se va prezenta în trei exemplare (originale) în format analogic și în sistem GIS, completată cu condițiile din avizele obținute.

Documentația PUZ – piese scrise și desenate – cu introducerea tuturor condițiilor din avize se va prezenta în sistem informatic astfel: partea scrisă formate office (*.doc, *.xls), pentru partea desenate: a) formate tip imagine (*.jpg, *.pdf, *.tiff), și b) format vectorial structurat pe straturi GIS (*.shop, geodatabase) cu baza de date aferentă acestora și după caz tip CAD (*.dxf, *.dwg).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

ÎNTOCMIRE PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN (2924mp) DIN ”SUBZONĂ LOCUINTE INDIVIDUALE” ÎN ”SUBZONĂ LOCUINTE COLECTIVE” ȘI „SUBZONĂ CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ (Sst = 3651mp)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PLOIEȘTI, Str.Gh.Gr. Cantacuzino , Nr.306 , tel/fax 0244 515811; 0244 544 134

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului .

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente .

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului .

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrative publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente .

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE
va fi însoțită de următoarele documente :

- a) certificatul de urbanism (copie) ;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare original) :
 - DTAC
 - D'TOE
 - DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- alimentare cu apă SC PAMA SRL
- gaze naturale ENGIE ROMANIA SA
- canalizare SC JOVILA CONSTRUCT SRL
- telefonizare TELEKOM SA
- alimentare cu en.electrică SC ELECTRICA VĂLENI
- salubritate
- alimentare cu energie termică
- transport urban

Alte avize/acorduri :

AVIZ ADMINISTRATOR DRUM LOCAL

d.2) Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
- sănătatea populației
- protecția civilă

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora

Aviz POSTUL LOCAL DE POLITIE

d.4) Studii de specialitate:

- Studiu de fundamentare privind soluția de circulație
- Aviz Unic CTATU Prahova pentru PUZ;
- HCL al comunei Păulești de aprobare a PUZ- ului;
- PUZ- elaborat, avizat și aprobat conf. Ord. MLPAT nr.176/N/2000, 21/N/2000, HGR nr.525/1996,HGR NR.490/2011, Ord. MDRT nr.2701/2010, Ordinul MDRAP nr. 233/2016 si Legii nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, semnat si stampilat conform Hotararii Consiliului Superior al RUR nr.101/2010
- Ridicare topografică pentru PUZ vizată OCPI Prahova, cu delimitarea terenului studiat, cu marcarea limitei de intravilan, cu puncta de inflexiune, cote de contur, tabele de coordonate cu calcul suprafețe, separate pentru intravilan, extravilan, total și pe fiecare corp de proprietate, cote de nivel, marcarea rețelelor existente în zonă, indicare tarlale, parcele(inclusive pe vecinătăți) drumuri și construcții existente
- Studiu Geotehnic
- Rezolvarea situației juridice a drumului de acces
- Raportul procedurii de informare și consultare a populației

e) - punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Dovada achitării taxei pentru PUZ la RUR

- Scutit de taxă pentru Aviz Unic CTATU pentru PUZ conform HCJ Ph nr.189/18.12.2018

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
SANDU TUDOR
L.S.



SECRETAR GENERAL,
FELICIA RĂDUCEA

ARHITECT ȘEF,
NICOLESCU COSTIN

Achitat taxa de: LEI, conform chitanței nr. din .
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de
Intocmit : consilier urbanism Persunaru Maria Antoneta

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 06.10.2022 până la data de 06.10.2023

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

PANDU TUDOR

L.S



SECRETAR GENERAL

FELICIA RAȘUCĂ

ARHITECT SEF,

COSTIN NICOLESCU

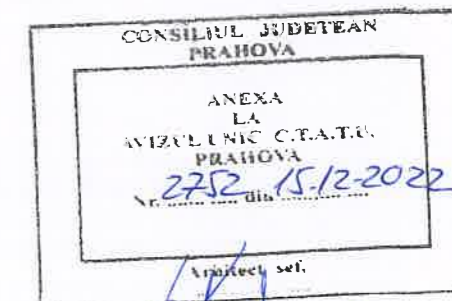
Data prelungirii valabilității: 26.09.2022

Achitat taxa de : peu lei, conform chitanței nr. - din -.

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

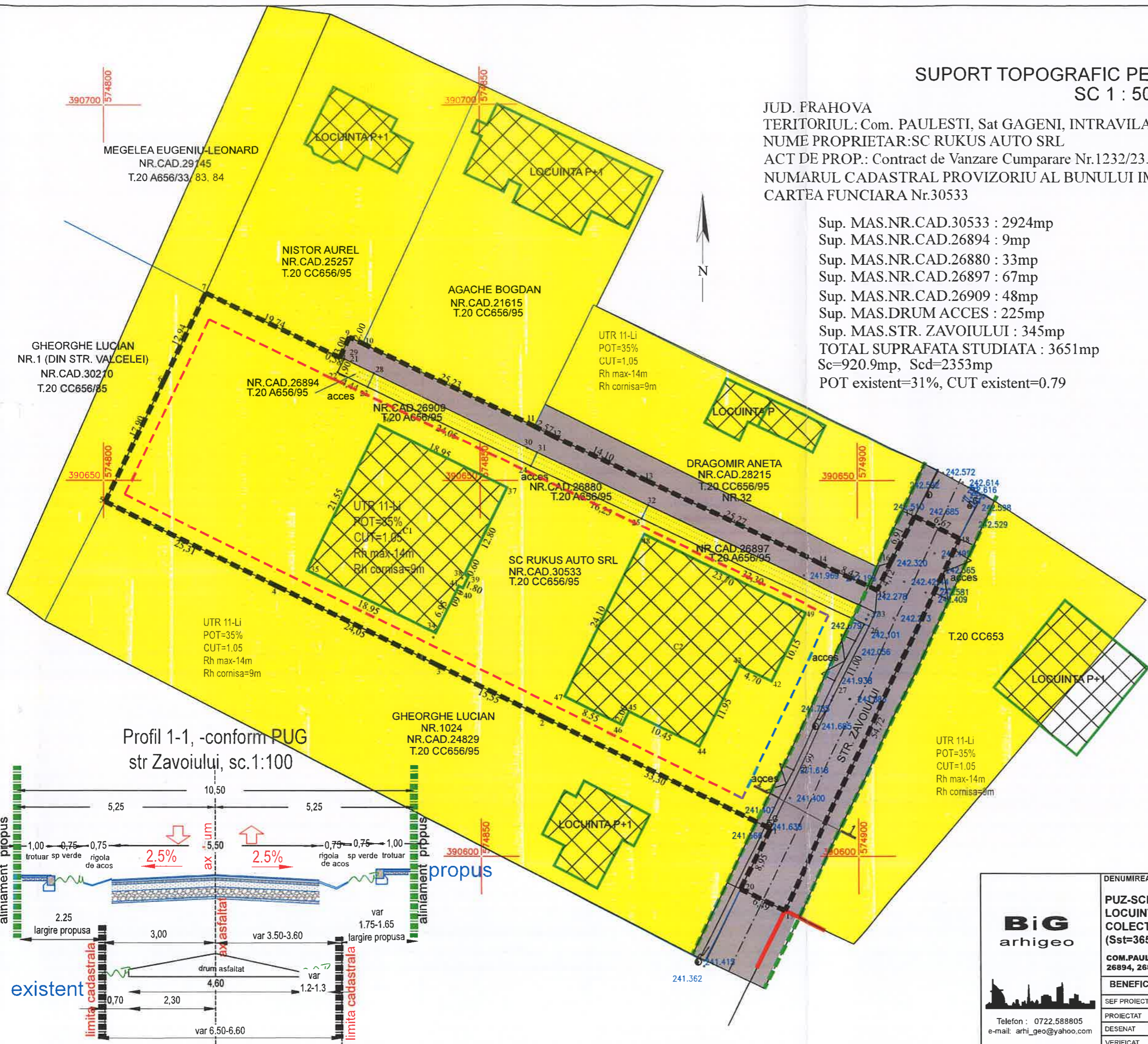
JUD. PRAHOVA
TERITORIUL: Com. PAULESTI, Sat GAGENI, INTRAVILAN, T.20 , Cc656/95, A656/95, Str. ZAVOIULUI
NUME PROPRIETAR: SC RUKUS AUTO SRL
ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Cumparare Nr.1232/23.10.2020
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL: 30533
CARTEA FUNCIARA Nr.30533

Sup. MAS.NR.CAD.30533 : 2924mp
Sup. MAS.NR.CAD.26894 : 9mp
Sup. MAS.NR.CAD.26880 : 33mp
Sup. MAS.NR.CAD.26897 : 67mp
Sup. MAS.NR.CAD.26909 : 48mp
Sup. MAS.DRUM ACCES : 225mp
Sup. MAS.STR. ZAVOIULUI : 345mp
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA : 3651mp
Sc=920.9mp, Scd=2353mp
POT existent=31%, CUT existent=0.79

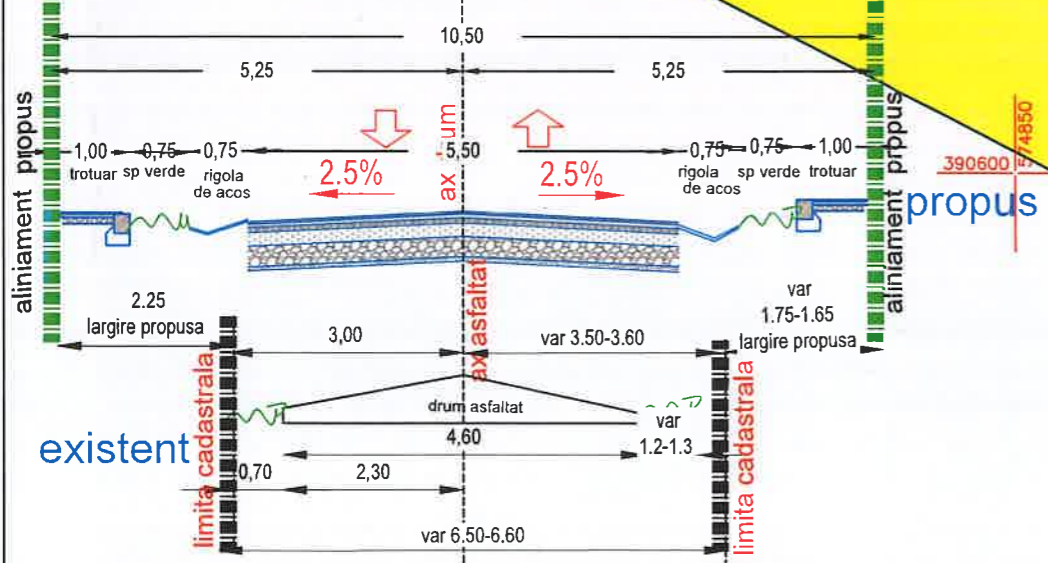


Legenda:

- ZONA STUDIU = 3.651 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ALINIAMENT
- LIMITA REGIM DE ALINIERE
- LIMITA EDIFICABIL
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - LI
- SUBZONA CAI DE COMUNICATII
- Constructii:
Durabile Stare Buna



Profil 1-1, -conform PUG
str Zavoiului, sc.1:100



VIZAT
O.C.P.I. PRAHOVA
CONF. LEGII 350/2001
CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

<p>Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com</p>	DENUMIREA LUCRARII: PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)		NUMAR PROIECT 56/2021
	COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavoiului, T20, Cc656/95, A656/95, NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909		
BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI		FAZA PUZ	
SEF PROIECT: Arh. Bogdan Georgescu PROIECTAT: Arh. Bogdan Georgescu DESENAT: Arh. Alexandru Andone VERIFICAT: Arh. Bogdan Georgescu	OBIECTUL: TITLUL PLANSEI: SITUATIA EXISTENTA	DATA 08. 2022	
NR. PLANSA: U - 02		SCARA 1:500	

SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

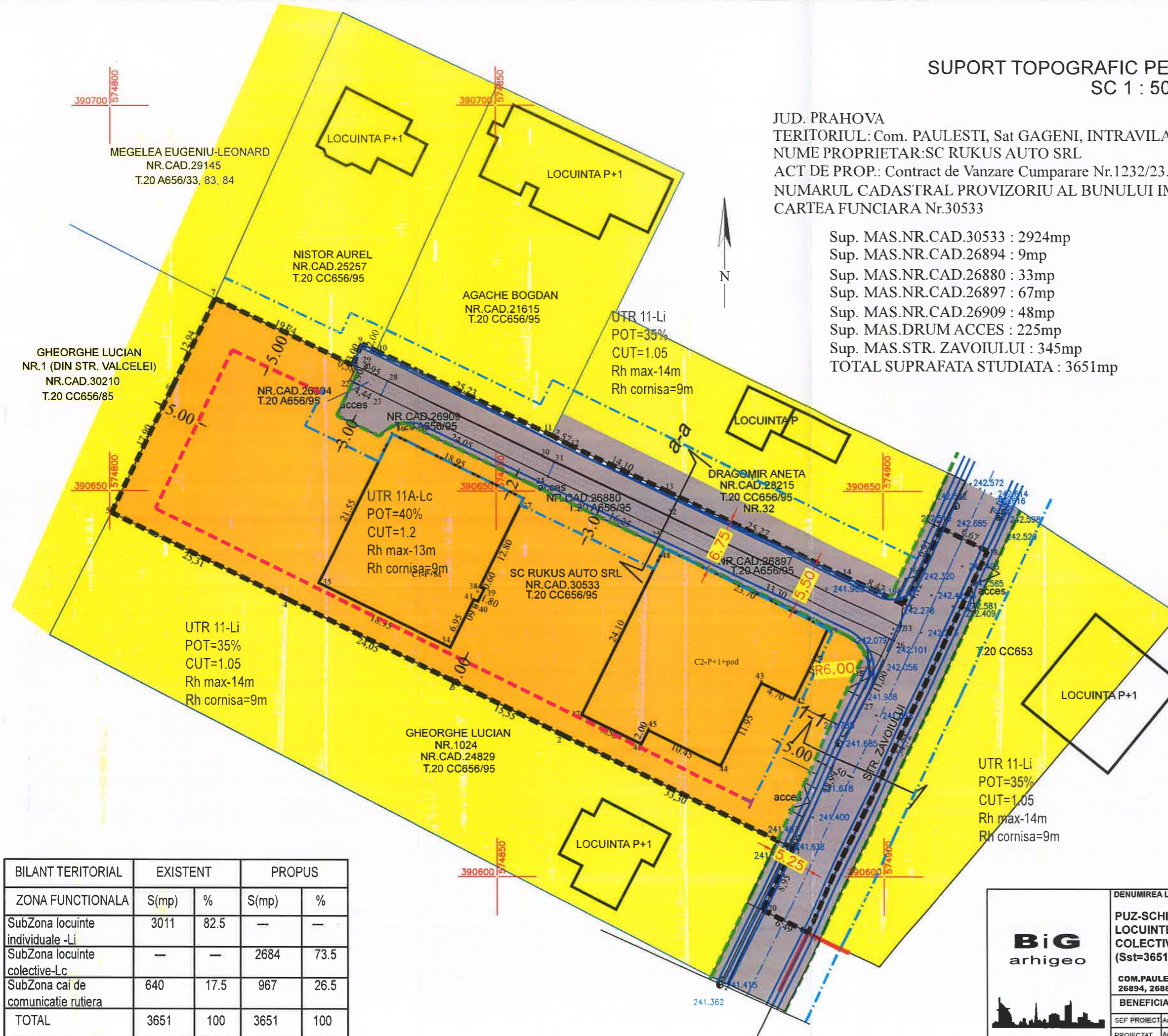
JUD. PRAHOVA
TERITORIUL: Com. PAULESTI, Sat GAGENI, INTRAVILAN, T.20 , Cc656/95, A656/95, Str. ZAVOIULUI
NUME PROPRIETAR: SC RUKUS AUTO SRL
ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Cumparare Nr.1232/23.10.2020
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL:30533
CARTEA FUNCIARA Nr.30533

Sup. MAS.NR.CAD.30533 : 2924mp
Sup. MAS.NR.CAD.26894 : 9mp
Sup. MAS.NR.CAD.26880 : 33mp
Sup. MAS.NR.CAD.26897 : 67mp
Sup. MAS.NR.CAD.26909 : 48mp
Sup. MAS.DRUM ACCES : 225mp
Sup. MAS.STR. ZAVOIULUI : 345mp
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA : 3651mp



Legenda:

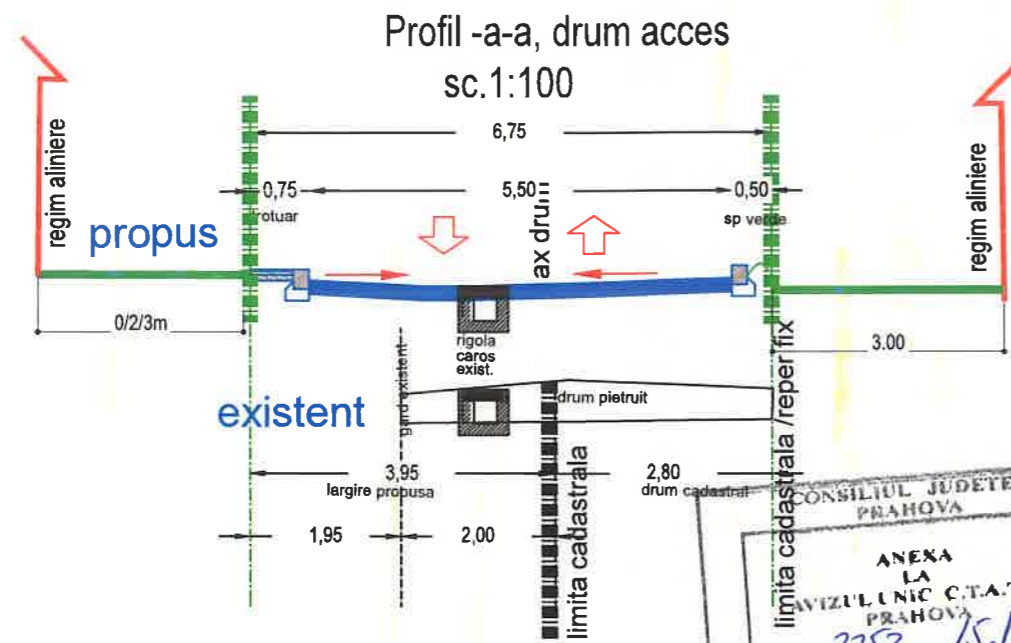
- ZONA STUDIU = 3,651 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ALINIAMENT
- LIMITA REGIM DE ALINIERE
- LIMITA EDIFICABIL
- SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Li
- SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE - Lc
- SUBZONA CAI DE COMUNICATII



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	S(mp)	%	S(mp)	%
SubZona locuinte individuale -Li	3011	82.5	—	—
SubZona locuinte colective-Lc	—	—	2684	73.5
SubZona cai de comunicatie rutiera	640	17.5	967	26.5
TOTAL	3651	100	3651	100



<p>Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com</p>	DENUMIREA LUCRARII:		NUMAR PROIECT 56/2021
	<p>PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)</p> <p>COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavoiului, T20, Cc656/95, A656/95, NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909</p>		
BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI			FAZA PUZ
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	OBIECTUL:	DATA 08.2022
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI:	SCARA 1:500
DESENAT	Arh. Alexandru Andone	REGLEMENTARI URBANISTICE	
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA: U - 03	

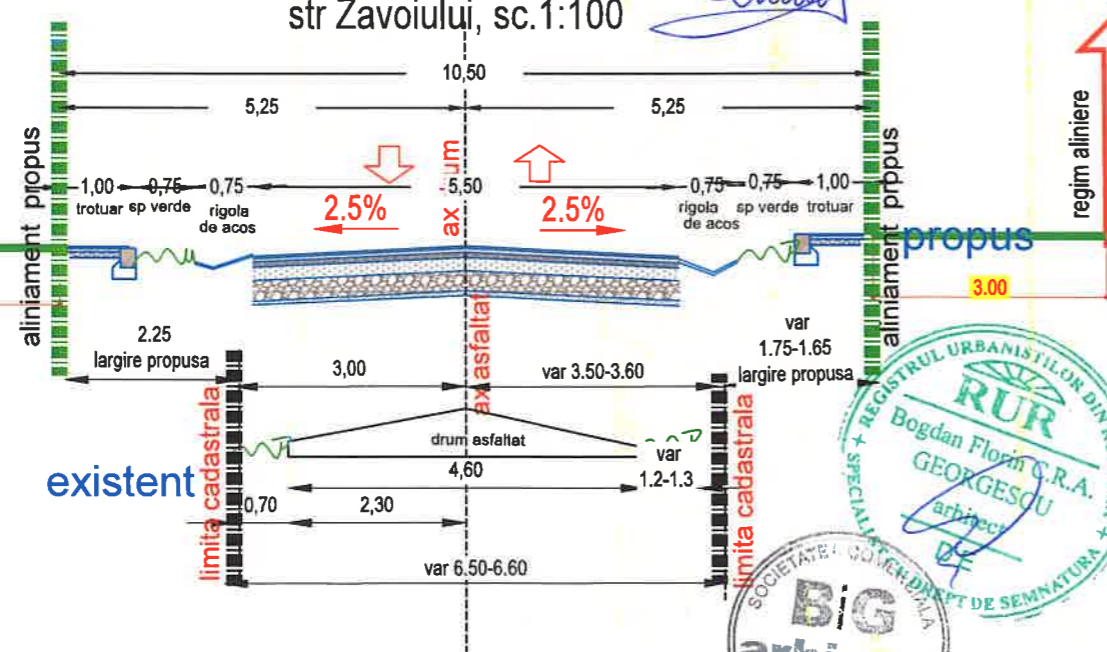


CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA

ANEXA
LA
AVIZUL UNIC C.T.A.T.U.
PRAHOVA
nr. 2752 din 15.12.2022

Arhitect, sef.

Profil 1-1, -conform PUG
str Zavoiului, sc.1:100



RUR
Bogdan Florin C.R.A.
GEORGESCU
arhitect
DE

SOCIETATE DE PROIECTARE
BiG
arhigeo
S.R.L.
PLOIESTI

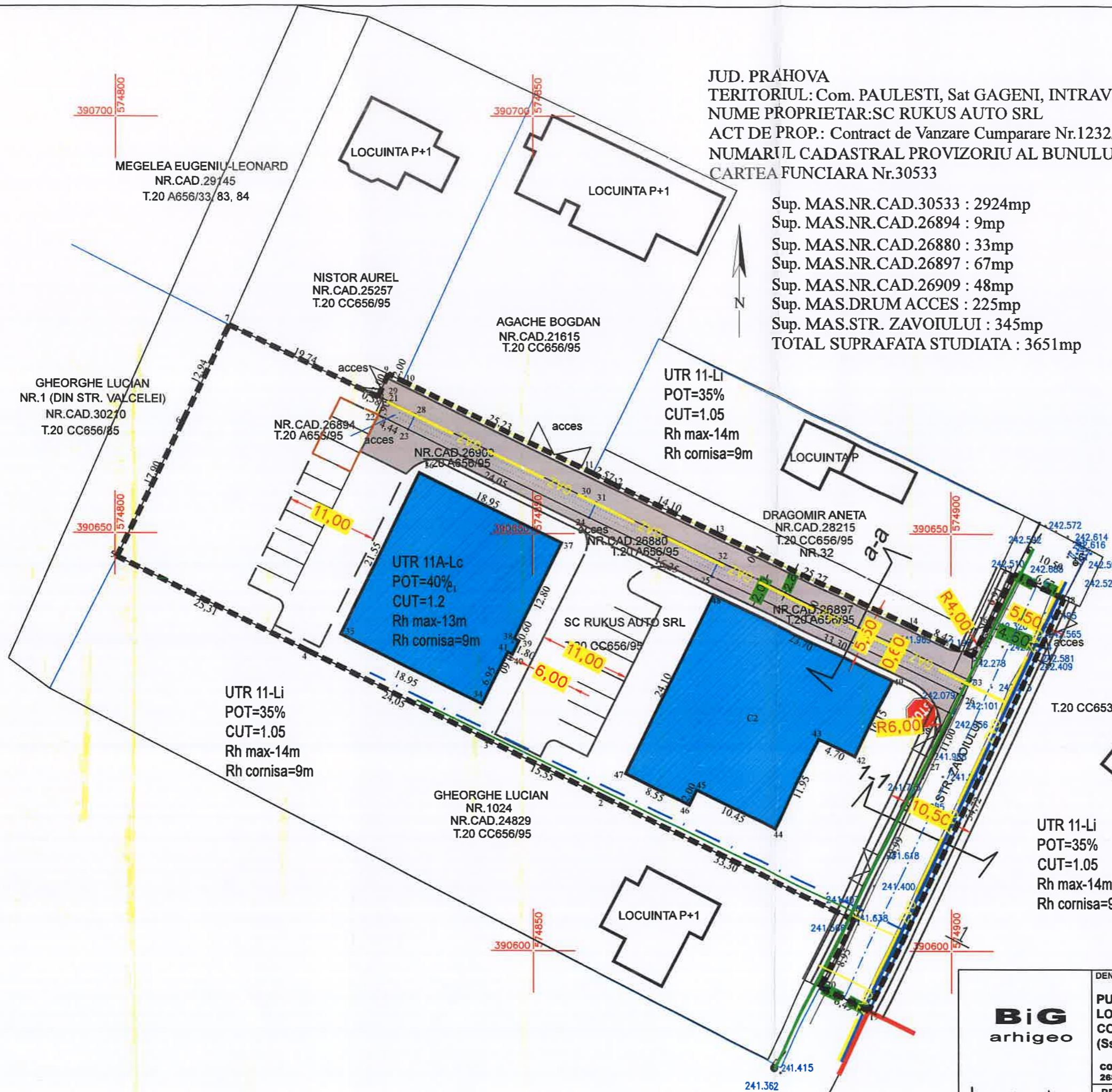
<p>Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com</p>	DENUMIREA LUCRARII:		NUMAR PROIECT
	PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)		66/2021
	COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavoiului, T20, Cc656/95, A656/95,NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909		FAZA PUZ.
	BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI		DATA
	SEF PROIECT Arh. Bogdan Georgescu		08. 2022
PROIECTAT Arh. Bogdan Georgescu		OBIECTUL:	SCARA
DESENAT Arh. Alexandru Andone		REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
VERIFICAT Arh. Bogdan Georgescu		PROFILI STRADALE	
		NR. PLANSA: U - 03.1	

JUD. PRAHOVA
 TERITORIUL: Com. PAULESTI, Sat GAGENI, INTRAVILAN, T.20 , Cc656/95, A656/95, Str. ZAVOIULUI
 NUME PROPRIETAR: SC RUKUS AUTO SRL
 ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Cumparare Nr.1232/23.10.2020
 NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL:30533
 CARTEA FUNCIARA Nr.30533

Sup. MAS.NR.CAD.30533 : 2924mp
 Sup. MAS.NR.CAD.26894 : 9mp
 Sup. MAS.NR.CAD.26880 : 33mp
 Sup. MAS.NR.CAD.26897 : 67mp
 Sup. MAS.NR.CAD.26909 : 48mp
 Sup. MAS.DRUM ACCES : 225mp
 Sup. MAS.STR. ZAVOIULUI : 345mp
 TOTAL SUPRAFATA STUDIATA : 3651mp

Legenda:

- ZONA STUDIU = 3.651 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- RETELE EXISTENTE:
- CONDUCTA ALIMENTARE CU APA PE-Dn=90mm
- LEA 0.4kV
- CONDUCTA ALIMENTARE CU GAZE NATURALE JP Dn90mm, Dn 63mm
- RETELE PROPUSE:
- Bransament LEA 0.4kV
- Bransamente gaze naturale Dn40mm, Dn33mm
- Bransament alimentare cu apa
- Fosa septica vidanjabila-etapa 1



CONSILIUL JUDETEAN
 PRAHOVA
 ANEXA
 LA
 AVIZUL UNIC C.T.A.T.U.
 PRAHOVA
 2752 15.12.2022

SOCIETATEA COMERCIALA DE ARHITECTURA
Big arhiteo
 S.R.L. FLOIESTI
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Bogdan Florin C.R.A.
 GEORGESCU
 arhitect

 Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com	DENUMIREA LUCRARIII:		NUMAR PROIECT 56/2021
	PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)		
	COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavoiului, T20, Cc656/95, A656/95, NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909		
	BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI		
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	OBIECTUL:	FAZA PUZ
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI:	
DESENAT	Arh. Alexandru Andone	REGLEMENTARI EDILITARE	
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA : U - 04	
		DATA	08. 2022
		SCARA	1:500

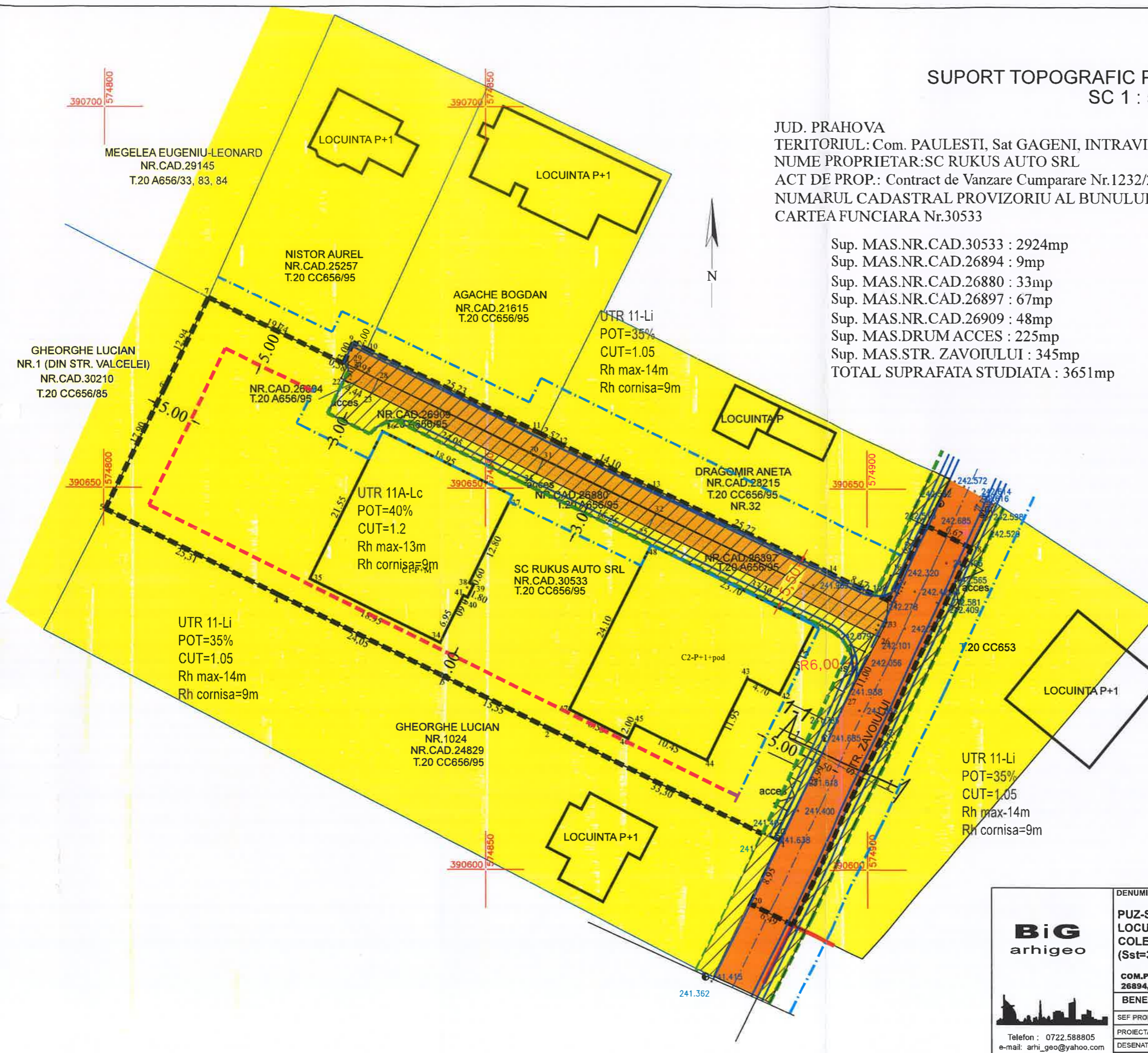
SUPORT TOPOGRAFIC PENTRU PLAN DE SITUATIE
SC 1 : 500

JUD. PRAHOVA
TERITORIUL: Com. PAULESTI, Sat GAGENI, INTRAVILAN, T.20 , Cc656/95, A656/95, Str. ZAVOIULUI
NUME PROPRIETAR: SC RUKUS AUTO SRL
ACT DE PROP.: Contract de Vanzare Cumparare Nr.1232/23.10.2020
NUMARUL CADASTRAL PROVIZORIU AL BUNULUI IMOBIL: 30533
CARTEA FUNCIARA Nr.30533

Sup. MAS.NR.CAD.30533 : 2924mp
Sup. MAS.NR.CAD.26894 : 9mp
Sup. MAS.NR.CAD.26880 : 33mp
Sup. MAS.NR.CAD.26897 : 67mp
Sup. MAS.NR.CAD.26909 : 48mp
Sup. MAS.DRUM ACCES : 225mp
Sup. MAS.STR. ZAVOIULUI : 345mp
TOTAL SUPRAFATA STUDIATA : 3651mp

Legenda:

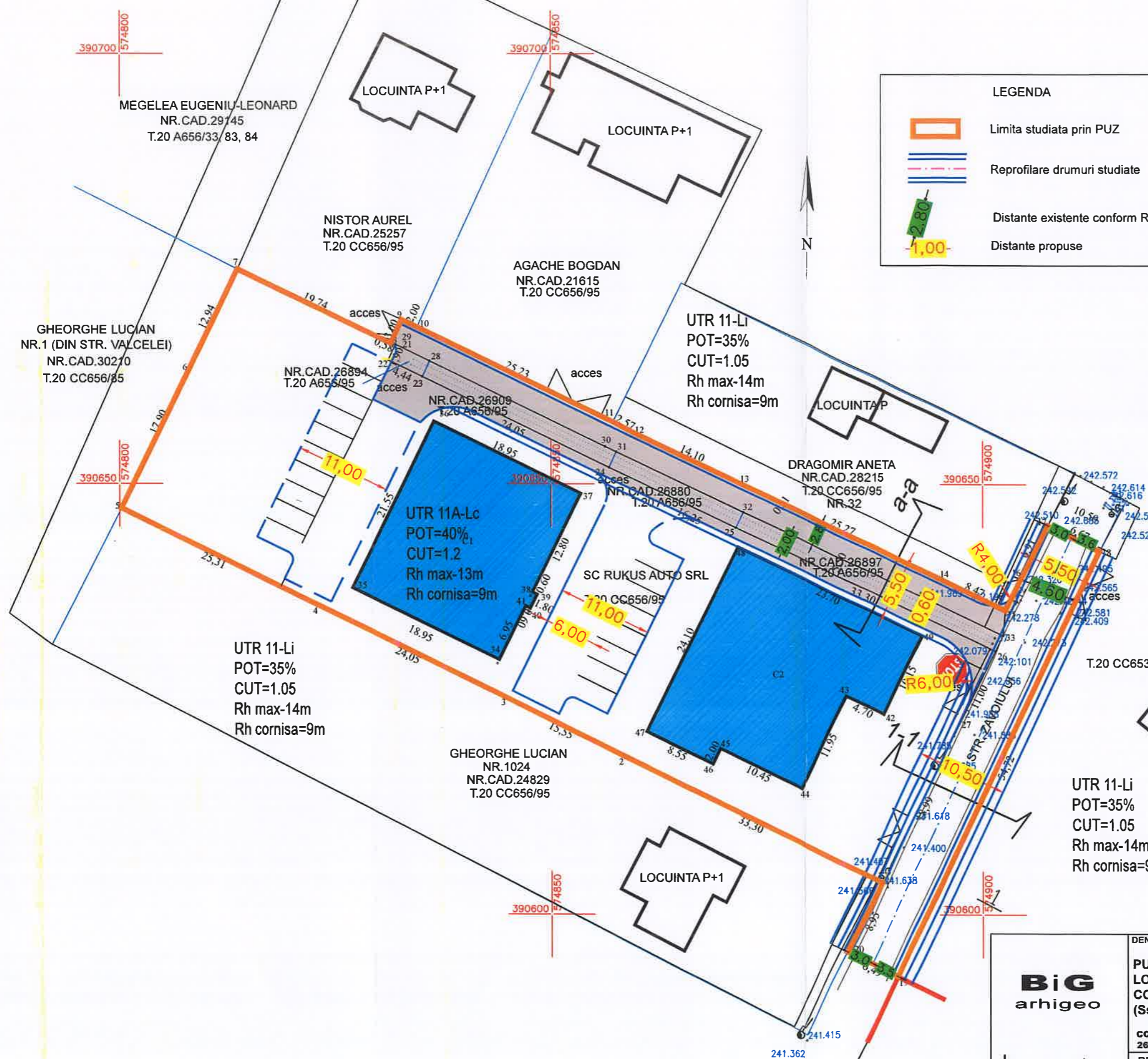
- ZONA STUDIU = 3.651 mp
- LIMITA INTRAVILAN
- LIMITA ALINIAMENT
- LIMITA REGIM DE ALINIERE
- LIMITA EDIFICABIL
- DOMENIU PUBLIC AL COMUNEI PAULESTI
- DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI PAULESTI
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPUSE A TRECE IN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
-241mp din proprietatea Rukus Auto S.R.L.
-381mp din domeniul privat al comunei



CONSILIUL JUDETEAN
PRAHOVA
ANEXA
LA
AVIZUL NIC C.T.AT.U.
PRAHOVA
27.12.2022
din



<p>Big arhigeo</p> <p>Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com</p>	DENUMIREA LUCRARII:		<p>NUMAR PROIECT 56/2021</p>
	<p>PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)</p>		
	<p>COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavoiului, T20, Cc656/95, A656/95, NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909</p>		
	<p>BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI</p>		
	<p>FAZA PUZ</p>		
SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu	OBIECTUL :	<p>DATA 08. 2022</p> <p>SCARA 1:500</p>
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
DESENAT	Arh. Alexandru Andone	NR. PLANSA : U - 05	
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu		



LEGENDA

- Limita studiata prin PUZ
- Reprofilare drumuri studiate
- Distanțe existente conform Ridicare Topografica
- Distanțe propuse

CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA

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

2752 15.12.2022

Arhitect Ing. [Signature]

REGISTRUL URBANISTIC DIN ROMANIA

Bogdan Florin C. A. GEORGESCU arhitect DE

SOCIETATEA COMERCIALA **Big arhitegeo** S.R.L. PLOIESTI

<p>Telefon : 0722.588805 e-mail: arhi_geo@yahoo.com</p>	DENUMIREA LUCRARIILOR:		NUMAR PROIECT 56/2021	
	PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)			
	COM.PAULESTI, sat Gageni, str.Zavolului, T20, Cc656/95, A656/95,NC30533, 26894, 26880, 26897, 26909			
	BENEFICIAR: COMUNA PAULESTI			FAZA PUZ
	SEF PROIECT	Arh. Bogdan Georgescu		OBIECTUL:
PROIECTAT	Arh. Bogdan Georgescu	TITLUL PLANSEI:	SCARA 1:500	
DESENAT	Arh. Alexandru Andone	MOBILARE		
VERIFICAT	Arh. Bogdan Georgescu	NR. PLANSA: U - 06		



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR 11A-UAT Paulesti



CAPITOLUL 1. - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat în cadrul **PUZ-SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SUBZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (Sst=3651mp)**

R.L.U. explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor și acordurilor organelor interesate, conform Legii nr. 50/1991 (cu completările ulterioare) și Legii 350/2001 - Legea Urbanismului.

1.1.3. Modificarea "Regulamentului Local de Urbanism", se poate face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale P.U.Z. și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.1.4. Regulamentul Local de Urbanism se aprobă, de regulă, odată cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește.

1.2. BAZA LEGALĂ



1.2. La baza Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. stă REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobat al comunei, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Acest Regulament local de urbanism, după aprobarea P.U.Z., va completa P.U.G.-ul și R.L.U. existente ale comunei.

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (inclusiv HGR nr. 490/2011)
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/ 10.04.2000 - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM - 007- 2000
- Ordinul MLPAT nr. 176/N / 16.08.2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- HCSRUR nr. 101/29.07.2010 - pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din România (MO 577/13.08.2010)
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.



1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri din zona studiată pentru subzone locuinte colective și subzona cai de comunicație rutieră.

1.3.2. Se propune următoarea zonificare funcțională: în cadrul **UTR 11A**:

- Subzona locuinte colective-Lc
- Subzona cailor de comunicație rutieră-Ccr

1.3.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei subunități funcționale din cadrul unității teritoriale de referință pe care o formează.

CAPITOLUL 2. - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002) acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.

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

2.1.1. Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren – obiective din sfera locuințelor colective

2.1.2. Zona studiată se află în afara zonelor de protecție a infrastructurilor edilitare

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA

PĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U.

- Nu este cazul

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice –

-Se vor respecta avizele detinatorilor de infrastructura edilitara din zona

CAPITOLUL 3. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, zona studiată se încadrează în:

-UTR 11A:

- Subzona locuințe colective

-Subzona cailor de comunicație rutiera-Ccr



CAPITOLUL 4. - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE COMPONENTE

4.1. - Subzona locuinte colective-Lc

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- locuinte colective

a.2. Funcțiunile complementare admise

- servicii, circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- locuinte colective , SEDII ADMINISTRATIVE, servicii manageriale si profesionale
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, etc
- anexe, locuri de joaca, spatii verzi amenajate

b.2. Utilizări permise cu condiții

-orice functiune economica cu acordul colocatarilor si a asigurarii de spatii de parcare suplimentare

b.3. Utilizari interzise

-Activitati poluante

-Este interzisa executarea oricaror constructii de depozitare sau productie

c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor



c.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții economice se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

c.1.2. Amplasarea față de drumurile publice

-Regimul de aliniere va fi de minim 10,25m din axul str.Zavoiului și la minim 3.5m din ax drum nou propus, conform planșei de Reglementari Urbanistice

c.1.2.1. Amplasarea față de aliniament

-Retragerea față de aliniamentul la str.Zavoiului va fi de minim 5 m iar față de cel la drum nou propus va fi de minim 3m în zona needificată și pe aliniamentul caldrii în zona edificată

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

-amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea unor retrageri laterale de minim 3m față de o limită laterală, minim 5m față de limită din nord. Retragerea posterioară va fi de minim 5m

-clădirile vor respecta între ele minim ½ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,5m

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se va realiza obligatoriu conform soluției avizate
- Fiecare apartament nou creat va avea facilitat accesul către locul de parcare

c.2.2. Accese pietonale -



-Se va asigura acces pietonal din trotuarul str.Zavoiului si al drumului nou propus.
Se va amenaja acces pietonal din zona parcarilor propuse



c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

-Este interzisa autorizarea de noi constructii pana la realizarea sau autorizarea concomitenta a echiparii edilitare propuse

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările si completările ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI

ALE CONSTRUCȚIILOR



c.4.1. Parcelarea

- Se accepta demembrarea celor 2 imobile cu conditia ca fiecare in parte sa respecte conditiile prezentului RLU

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-P+2

(H max coama=13m, Hmax cornisa=9m)

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratarea subliniată în contrast;
- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.
 - Culorile folosite pentru fatade vor fi: alb, gri crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice in procent de minim 10%
 - Sunt interzise imitatiile stilistice.
 - Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistentă mare în timp si specifice cadrului arhitectural de tip periurban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volum construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
 - Acoperisul va fi tip sarpanta sau tip terasa.
 - Este interzisa amplasarea la strada de tonete sau a punctelor de colectare a gunoiului.
 - aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate
 - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri
 - se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea constructiilor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi P.O.T. maxim =40% din suprafata zonei functionale și C.U.T.max = 1.20 raportat la suprafata zonei functionale



c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-se vor asigura minim 1.2 locuri de parcare /apartament

Pentru sedii administrative sau profesii liberale se va asigura loc suplimentar de parcare

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

Suprafața spațiilor verzi și plantate se calculează în majoritatea cazurilor procentual în raport cu suprafața totală a terenului destinat construcției respective, conform prevederilor Anexei nr. 6 din RGU, dar nu mai puțin de 20%.

Se va amenaja perimetral pentru delimitarea fata de locuintele individuale

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Imprejmuirea stradala va avea maxim 1,8 m, transparenta cu maxim 0,6m soclu , eventual dublata de gard viu.

- Imprejmuirea laterala se va realiza opac cu inaltime maxima de 2m, dublata de gard viu

4.2. -Subzona cailor de comunicatie rutiera-Ccr

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- spatii verzi
- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1 Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere si pietonale, echipamente si dotari tehnico-edilitare, spatii verzi aferente drumului

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- accese auto si pietonale cu conditia obtinerii avizului administratorului acestora

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

c:1.2. Amplasarea față de drumurile publice

Se propune la str.Zavoiului un profil de 10.5m intre aliniamente cu 5.5m parte carosabila, 2x0.75m rigole acostament, 2x0.75 spatiu verde, 2x1m trotuar

Circulatia de deservire a unitatilor locative se va realiza printr-un drum prevazut cu platforma de intoarcere in T ce va avea 6.75m intre aliniamente cu 5.5m parte carosabila, 1x0.75 trotuar spre investitor si 1x0.5m spatiu verde spre vecinatate

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei

c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ

c.3.1.. Extinderea rețelilor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.



- Extinderile de rețele se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică , dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

-- Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu , eventual dublate de gard viu.

Proiectat,

arh. Bogdan Georgescu



