



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatie

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – SCHIMBARE DESTINATIE DIN ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE SI INSTITUTII SI SERVICII, ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE COMPLEX COMERCIAL (Sst. 23.964 mp).**
- Amplasament: **Com. Păulești, Păuleștii Noi, T12, Parcelele 601, 602, 603, 604, 605, 606, jud. Prahova - Nr. cad. 31298, Calea Unirii (DJ102), DC 10 (Str. Independenței), Str. Veche, jud. Prahova**
- Beneficiari **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant: **S.C. STUDIO ARH-DESIGN S.R.L.**
Arh. BOGDAN GEORGESCU

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ, zona delimitată conform punctului de vedere CTATU Prahova și avizului de oportunitate aprobat de primarul com. Blejoi

2. Corelări cu alte documentații

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații.

3. Condiții de aplicare

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximali prevăzute prin acestea.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor

speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

4. Derogări de la prevederile Regulamentului

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximali, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2. Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

5. Baza legală a elaborării

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

HGR NR. 525/1996, republicata cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism

Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000 (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (brosura) - 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 completările ulterioare

HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010 — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea funcționarea Registrului Urbanistilor din România

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificările completările ulterioare

6. Zone și subzone funcționale –

UTR NOU

- IS – Zona Institutii și servicii

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

4.1. IS1 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- servicii, comerț, alimentație publică, servicii hoteliere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- anexe complementare activității administrative

- Circulație rutieră, spații parcare

- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- servicii adresate locuitorilor zonei, comerț, alimentație publică, sediu administrativ, hotel,
- Birouri / sediu administrativ, unități bancare / ATM bancar
- Servicii aferente domeniului turismului: saloane de make-up și hairstyle, divertisment
- Servicii profesionale
- Locuri de joacă pentru copii.
- Spații verzi amenajate: gazon, arbori, flori în mediu închis sau deschis.
- Mobilier exterior: bănci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lămpi de exterior.
- Alei carosabile și pietonale, parcaje, copertine auto, garaje.
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Panouri fotovoltaice pe acoperiș
- Stații de încărcare pentru autoturismele electrice
- Signalistică, panouri și firme luminoase, reclame.

b.2. Utilizări permise cu condiții

- orice construcție de la art.a1 până la obținerea autorizației de construire
- Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fațada construcției propuse.
- în zona retragerii de 20 m generată de DJ102 se permite amplasarea post trafo, cabina poarta.

b.3. Utilizări interzise

- Unități poluante, toate categoriile de construcții care nu se încadrează în zona funcțională propusă.

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 administrative se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul va respecta **profilul 1-1** și va fi la **9,0 m** față de axul drumului, conform Planșei de Reglementări Urbanistice și a **profilului 2-2** și va fi la **9,0 m** față de axul drumului nou DJ 102 – Calea Unirii.

c.1.2.2 Amplasarea față de aliniament

- Retragerea față de aliniamentul la drumul existent va fi de minim 20 m, conform profilelor 1-1 și 2-2.

c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerii laterale de 3,0 m, respectiv de 5,0 m.

- amplasarea noilor construcții se va face cu respectarea retragerii posterioare de 5,0 m.

- clădirile vor respecta între ele minim înălțimea celei mai înalte sau mai puțin numai în baza unui studiu de însorire, dar nu mai puțin de 3m.

- **Modul de construire – izolat**

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

- Accesul se realizeaza din DJ 102 – Calea Unirii.
- Tinand cont de elementele existente si de limitele cadastrale existente, se propune amenajat conform profil 1-1 propus si profil 2-2.

c.2.2. Accese pietonale -

- Fiecare lot va avea acces pietonal din trotuarul domeniului public.

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 modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderea rețelilor pe drumul DJ 102 si 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 modificarile si completarile ulterioare

- Este interzisa receptionarea noilor imobile fara realizarea in prealabil a echiparii edilitare de deservire a acestora.

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 electrica, iluminat public, canalizare 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 rețelilor 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 permite dezmembrarea loturilor in vederea realizarii investitiilor, cu conditia de a avea suprafata minima 1000mp cu fron la strada minim 20 m.

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

$$\mathbf{R_h = P+2}$$

$$\mathbf{H_{max} = 17 m}$$

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

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- 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.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%
- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejmuirilor. 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.
- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii 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 va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte
- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi
P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1.5

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 modificările și completările ulterioare

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

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

-se va asigura minim 20% spații verzi

-spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

-În cazul în care se vor amenaja Împrejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,6 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta și delimitarea parcelei cu gard viu.

4.2. – C2- subzona cai de comunicație rutiera

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicații rutiere, echipamente și dotări tehnico-edilitare

b.2. -Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permise cu condiția obținerii avizului administratorului canalului

b.3. –Utilizări interzise

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

c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

c.2.1. Accese carosabile

Accesul către terenul studiat se va realiza din drumul DJ102 – Calea Unirii, asfaltat .

Tronsonul de Dj 102, studiat, este în prezent asfaltat cu parte carosabilă de min. 8,80 m și dispune de o lățime cadastrală variabilă încadrată între 16,90 m și 17,40 m, conform Plan de situație și profile 1-1 și 2-2 existente .

Ținând cont de elementele existente și de limitele cadastrale existente, se propune amenajat conform profil 1-1 propus , având următoarele elemente :

10,00 m parte carosabilă cu bandă stocaj axială (se relocalizează axul existent cu 1,0 m spre stânga)

Dreapta: se mențin elementele

1,00 m acostament

0,90 m rigolă

1,00 m spațiu verde

1,20 m trotuar

1,10 m spațiu verde

Stânga :

1,50 m trotuar

Min 0,20 m spațiu verde până în limita cadastrală existentă

Și conform profil 2-2 propus, având următoarele elemente:

12,75 m parte carosabilă cu bandă stocaj axială și bandă decelerare aferentă străzii Independentei (se relocalizează axul existent cu 1,0 m spre stânga)

Dreapta: se mențin elementele

0,90 m rigolă / este încadrată de bandă de decelerare

1,20 m trotuar

1,25 m spațiu verde

Stânga :

1,50 m trotuar

Min 0,50 m spațiu verde până în limita cadastrală existentă

Ampriza totală fiind de minim 16,90 m , astfel se observă neafectarea terenului studiat la momentul modernizării DJ 102- Calea Unirii.

Tronsonul de Dc 10 (strada Independentei) studiat, este în prezent asfaltat și dispune de o lățime cadastrală variabilă de 11,40 m, conform Plan de situație și se propune amenajat conform profil propus A-A, având următoarele elemente :

2 x 3,00 m parte carosabila

Dreapta :

1,20 m trotuar

1,40 m spatiu verde

Stanga : 1,00 m sant

1,20 m trotuar

0,60 m sp verde

-Ampriza totala fiind de minim 11,40 m , astfel se observa neafectarea terenului studiat la momentul modernizarii strazii Independentei Dc 10.

Mentinerea accesului din /in Dj102 si recomandari pentru asigurarea parcajelor in incinta studiata .

Se propune mentinerea accesului din Dj 102 conform A C , anexata , prin intersectie la nivel in >>T>> cu banda de stocaj pentru a permite virajul de stanga in siguranta , evitandu-se eventualele accidente din necesitatea virajului la stanga.

Se va amenaja o intersectie la nivel, prin amenajarea de benzi stocaj si banda suplimentara , circulatia realizandu-se astfel :

- Benzile curente ale DJ 102 vor avea latimea de minim 3,50 m in toata zona studiata
- Intrarea in incinta studiata dinspre Ploiesti se va realiza prin banda de stocaj cu lungimea de

25,00 m + 25,00 m, si latimea de 3,00 m

- Intrarea in incinta studiata dinspre Baicoi se va realiza prin raza de 10,00 pe latimea de 4,00 m si va fi separata de insula denivelata de iesirea din incinta spre Ploiesti , ce se va realiza prin raza de 10,00 pe latimea de 4,00 m

- Intrarea in incinta va fi separata de iesire prin o insula denivelata , montata cu scopul de a dirija si calma traficul , respectiv proteja pietonii din aceasta zona .

- Iesirea din incinta studiata spre Baicoi se va realiza prin banda de stocaj cu lungimea de 15,00 m+15,00 m si latimea de 3,00 m

- Insulele ce sunt prevazute pentru reglementarea circulatiei , in aceasta zona vor fi prevazute cu butoni reflectorizanti tip cascada pentru asigurarea unui confort optic pe acest tronson.

- Racordul dintre carosabilul DJ102 si Dc 10A se va realiza prin raze de minim 7,00 m

- Intrarea dinspre Ploiesti pe strada Independentei se va realiza prin raza de 7,00 m si banda de decelerare cu lungimea de 20,00 m+20,00 m si latimea de 2,75 m

- Intrarea dinspre Baicoi spre strada Independentei se va realiza prin raza de 7,00 m si banda de stocaj cu lungimea de 20,00 m+ 20,00 m, si latimea de 2,75 m

- Iesirea dinspre strada Independentei spre Ploiesti se va realiza prin banda de stocaj cu lungimea de 15,00 m+15,00 m si latimea de 3,00 m

- În secțiune transversală, partea carosabila va avea panta de 2,5 % dinspre ax, asigurandu-se astfel scurgerea apelor pluviale.

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

c.3.1.. Extinderea rețelelor 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 și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

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

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apă amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

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

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,8m$;

