

-PRIMĂRIA-  
Com. PĂULEȘTI - PRAHOVA

INTRARE Nr. 10677  
IEȘIRE Luna 06 Ziua 11  
An 2024

# PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI DATA ANUNȚULUI: 11.06.2024

## PLAN URBANISTIC ZONAL - ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

**ADRESA: JUD.PRAHOVA, COM.PĂULEȘTI, SAT PĂULEȘTII NOI,  
STRADA PRINCIPALĂ NR.1, NR.CAD 29138**

**ARGUMENTARE:** "P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ MIXTĂ ID/IS1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMPUSĂ DIN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CU DESTINAȚIE TURISM ȘI AGREMENT (Sstud=14581)"

**ELABORATOR: S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.**

**INIȚIATOR: IONESCU LUIGI SI IONESCU MARIA-RALUCA  
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI  
asupra documentelor expuse/disponibile la sediu Primăriei Comunei  
Păulești, str.Calea Unirii, nr.299 în perioada 11.06.2024-08.07.2024**

**în orele 8 -12  
Persoană responsabilă cu informarea și consultarea publicului: NICOLESCU COSTIN  
Adresa: sat Păulești, nr.299, telefon: 0244/2243300, e-mail:  
[urbanism@comunapaulesti.ro](mailto:urbanism@comunapaulesti.ro)**

**Observațiile sunt necesare în vederea obținerii avizului arhitectului șef pentru Planul Urbanistic Zonal: "P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ MIXTĂ ID/IS1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMPUSĂ DIN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CU DESTINAȚIE TURISM ȘI AGREMENT (Sstud=14581)"**

**Răspunsul la observațiile transmise va fi trimis publicat online pe site-ul instituției / la avizier în termen de 20 zile de la data publicării anunțului.**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL:**

- anunțarea intenției de inițiere a unui P.U.Z.
- Elaborarea propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- Etapa propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor

**P.U.Z.** faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

TITLU PROIECT: "P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN ZONĂ MIXTĂ ID/IS1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMPUSĂ DIN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI UNITĂȚI AGRICOLE ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CU DESTINAȚIE TURISM ȘI AGREMENT (Sstud=14581)"  
ADRESA: JUD.PRAHOVA, COM.PĂULEȘTI, SAT PĂULEȘTII NOI, STRADA PRINCIPALĂ NR.1, NR.CAD 29138

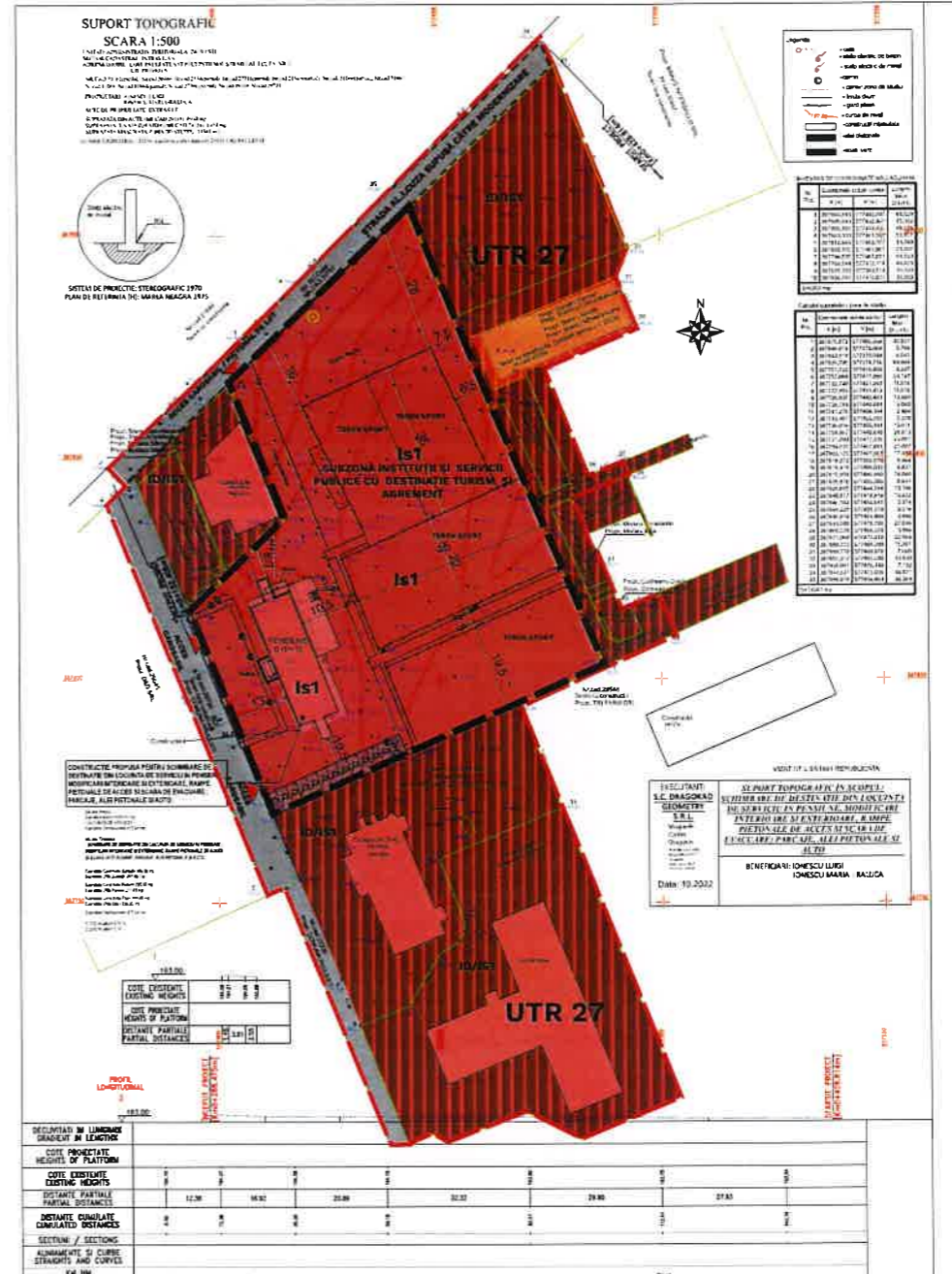
BILANȚ TERITORIAL - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	285,47	4,10%	285,47	4,10%
SUPRAFAȚĂ CONSTR. DESFĂȘURATĂ	877,08	12,61%	877,08	12,61%
SUPRAFAȚĂ ALELTERASE, PLATFORME	1.874,37	28,39%	1.874,37	28,39%
SPAȚII VERZI TERENURI SPORT	3.038,95	43,77%	3.038,95	43,77%
SPAȚII VERZI AMENAJATE	1.654,21	23,78%	1.654,21	23,78%
SUPRAFAȚĂ TEREN	6.954	100%	6.954	100%

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
REGLEMENTARI IMPUSE PRIN P.U.Z. COMUNA PĂULEȘTI - SUBZONĂ SP/IS1

- PCT maxim = 0,30
- CUI maxim = 0,90
- Înălțime maximă la cornișă (metri) = 12
- Înălțime maximă la coană (metri) = 12
- Număr niveluri convenționale (3,0 metri) = P+2

**COEFICIENȚI URBANISTICI PROPUȘI:**

- KOT propus = 4,10%
- CUI propus = 0,32
- RH propus = 51,34%



PLAN DE SITUAȚIE SCARA 1:500 - SUPRAPUNERE PESTE RIDICARE TOPOGRAFICĂ



**N PLAN URBANISTIC ZONAL**  
PROPUNERE REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
PLANȘA A04

**LEGENDĂ:**

**LIMITE**

- LIMITA ZONĂ DE STUDIU
- ZONE FUNCȚIONALE / FUNCȚIUNI
- LC/IS1 - SUBZONĂ MIXTĂ COMPUSĂ DIN LOCUIRE INDIVIDUALĂ, INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU
- ID/IS1 - SUBZONĂ ACTIVITĂȚILOR COMPUSE PREDOMINANT DIN INDUSTRIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII, ZONE PRETABILE LA CONVERSII FUNCȚIONALE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU ȘI DISCONTINUU ÎN CONSTRUCȚII DE TIP HALĂ ȘI CU PARTIU
- IS1 - SUBZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE CU DESTINAȚIE TURISM ȘI AGREMENT

**CIRCULAȚII**

- DRUM PROPUȘ SPRE MODERNIZARE
- PARCĂRI AMENAJATE PROPUȘE
- ACCES CAROSABIL / PIETONAL PE LOT

**OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

Prin prezența documentației de urbanism se propune schimbarea destinației funcționale a terenului din ID/IS1 - subzonă mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii, zone pretabile la conversii funcționale, cu regim de înălțime de construire continuu și discontinuu, construcții de tip hală și cu partiu în IS1 - Zonă instituții și servicii publice cu destinație turism și agrament

- UTILIZARI PERMISE
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal
- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice
- mobilier urban
- amenajări pentru sport, joacă și odihnă
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiilor dominante
- parcaje la sol
- spații libere pietonale
- activități sportive, alimentație publică, comerț
- spații plantate, scuaruri

Se propun următoarele funcțiuni compatibile cu caracterul predominant al zonei (servicii comerciale / unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii) conform utilizării admise prin P.U.Z. și C.U. nr.03 din 04.01.2024 :

- Schimbare de destinație a locuințelor de serviciu în pensiune și amenajare rampe pietonale de acces și evacuare
- Zona de agrament - amenajare 4 terenuri de sport:
  - teren 1- suprafața= 903,66 mp
  - teren 2- suprafața= 979,99 mp
  - teren 3- suprafața= 547,48 mp
  - teren 4- suprafața= 549,27 mp

- Alei de acces, trotuare și spații verzi  
- 12 locuri de parcare + 1 loc de parcare pentru persoane cu handicap  
- restaurant / cazare pensiune

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în comună și prin valențele sale funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcționarea de servicii turistice (pensiune). Valorificarea lotului se încadrează în tendințele zonei.  
Funcțiunea solicitată de beneficiar - pensiune, nu agreazăză fonic și vizual construcțiile învecinate și nu generează trafic auto intens.



**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**  
PROIECTANT GENERAL DE URBANISM  
**TIUGA**  
S.C. TIUGA STUDIO S.R.L.  
BENEFICIAR: IONESCU LUIGI SI IONESCU MARIA-RALUCA  
ADRESA P.U.Z.: STRADA PRINCIPALĂ NR.1, NR.CAD 29138, SAT PĂULEȘTII NOI, COM. PĂULEȘTI, JUD. PRAHOVA

**COORDONATOR:** ANA MARGARETA FOTACHE  
**PROIECTANT:** ANA MARGARETA FOTACHE  
**INTOCMIT:** ANA MARGARETA FOTACHE