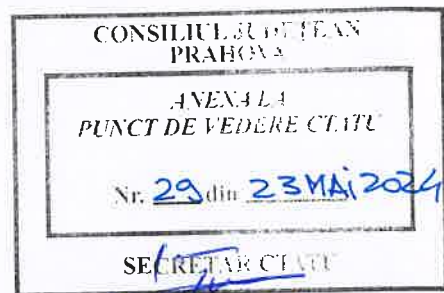




**PROIECTANT GENERAL**  
**Bejoana Consult S.R.L.**  
*Urban Planning*  
Sp. Planif. ter. Ioana Licu  
licu.ioana@gmail.com

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



## Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **„PUZ RIDICARE RESTRICTIE DE CONSTRUIRE SI MAJORARE INALTIME MAXIMA ADMISA PENTRU AMPLASARE COMPLEX TURISTIC SI DE AGREMENT (S.ST. = 107.189)“**
- Amplasament **Com. PAULESTI, Sat PAULESTI, T.40 A811/3 - INTRAVILAN, Nr. cadastral 30198, Jud. Prahova.**
- Beneficiar: **COMUNA PAULESTI**
- Proiectant General: **S.C. BEYOANA CONSULT S.R.L.**  
**SP. PLANIF. TER. IOANA LICU**
- Proiectant de specilitate: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

## CAPITOLUL I - DISPOZITII GENERALE

### 1. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.75/27.03.2023.

### 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

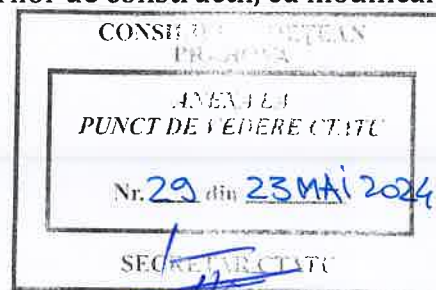
**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare.

**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 semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.

- **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 modificarile completarile ulterioare.

## **CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE**

### **UTR 36C**

**SP1/IS1 - subzona instituțiilor publice, serviciilor de tip turistic si a amenajărilor complementare - spatii verzi, amenajari sportive, loisir**

**C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

**C2 - subzona transporturilor rutiere**

**EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

**EX1- zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutier și feroviare**

## **CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ**

**SP1/IS1 - subzona instituțiilor publice, serviciilor de tip turistic si a amenajărilor complementare - spatii verzi, amenajari sportive, loisir**

### **1. Generalități**

#### **art.1. Tipuri de subzone functionale**

- nu e cazul

#### **art.2. Funcțiunea dominantă**

- servicii de tip turistic si amenajări complementare - spatii verzi, amenajari sportive, loisir.

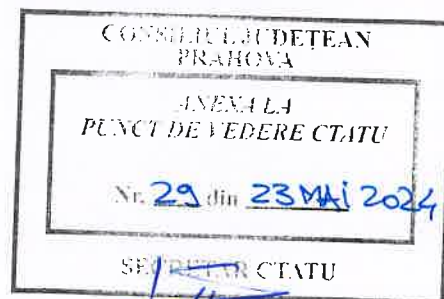
#### **art.3. Funcțiunile complementare admise**

- anexe complemantare activitatii administrative
- Circulație rutieră, spații parcare
- Spații verzi amenajate, echipare edilitară

### **2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

#### **art.4. Utilizări permise**

- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement, constructii si amenajari sportive, in aer liber sau acoperite
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- alimentatie publica: restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- institutii financiar-bancare, servicii profesionale, saloane de make-up si hairstyle, divertisment



- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari (cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, copertina auto, spatii plantate, imprejmuiuri, etc.
- servicii pentru proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, comerț;
- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior,
- spatii verzi amenajate si luciu de apa
- Panouri fotovoltaice pe invelitori si parcari
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice.
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.4 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
  - sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse.
- edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului.
- constructii tehnico-edilitare ce impun zone de protectie sanitara cu conditia asigurarii zonei de protectie sanitara fara afectarea vecinatatilor (puturi forate, bazine apa, statii tratare apa, etc.).

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.

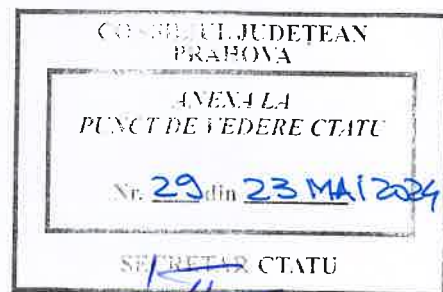
Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.

Piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

- Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est
- Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

- Regimul de aliniere din axul DJ101K va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, respectiv 14,5m conform profil A-A.



- Retragerea din axul drumului DJ101K pana la aliniament va fi de 9,5 m conform profilului A-A.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumurile publice existente va fi de minim 5 m.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Retragerea fata de limitele laterale si posterioara a parcelei vor fi de minim 15m, conform plansei de Reglementari Urbanistice, pentru a permite amenajarea drumului de incinta perimetral.

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

- **modul de construire - izolat**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Se va asigura o circulatie perimetrala în cadrul incintei cu profil de 12m compus din 7m parte carosabila, 1x2m pista biciclete, 2x1m trouare si 1x1m spatiu verde

art.12. Accese pietonale

- Se va asigura o circulatie pietonala perimetrala în cadrul incintei. Toate constructiile si amenajările destinate clientilor vor avea amenajari ce vor permite accesul persoanelor cu dizabilitati

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.13. 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 si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.14. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona rețelele tehnico edilitare de deservire a viitorului obiectiv.

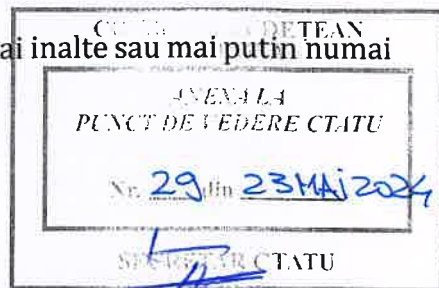
art.15. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public 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.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale constructiilor



art.16. Parcelarea

- în cazul parcelărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 4000 mp și un front la stradă sau drum de incintă de minim 20m, dar nu mai mult de 3 loturi construibile.

art.17. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

**S/D+P+2**

H max coama=15m, maxim 25m pentru echipamente de agrement

H max cornisa=12m

art.18. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii și învelitorii, finisaje, gama coloristică, 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 10%

- 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 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.

- 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

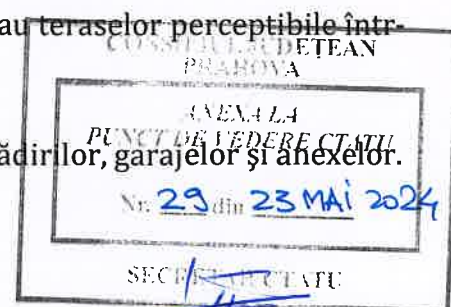
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

**P.O.T. maxim =30% și C.U.T. max = 0,9.**



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

art.20. 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 din RGU.

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10–30 de persoane

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi,- un loc de parcare la 20 de persoane

- Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

art.21. 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 30% spații verzi în zonele ce vor deservi activități sportive și minim 25% în restul zonelor

- 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

-se vor asigura perdele de spații verzi de înălțime medie-mare perimetral

art.22. 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.

## **C- ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**

### **C2 - Subzona transporturilor rutiere**

## **EX - ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN**

### **EX1- zone rezervate pentru traseul autostrăzilor, a căilor rutier și feroviare**

#### 1. Generalități

art.1.Tipuri de zone funcționale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicații rutiere

art.3. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

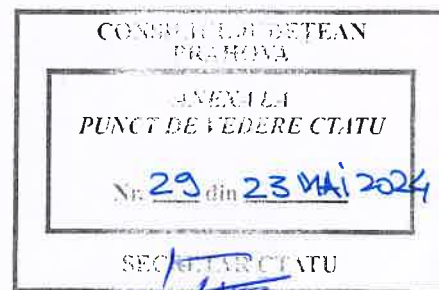
#### 2.Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4.Utilizări permise

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

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu condiția obținerii avizului administratorului canalului.



art.6. Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. art.4, art. 5.

3. Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- nu e cazul

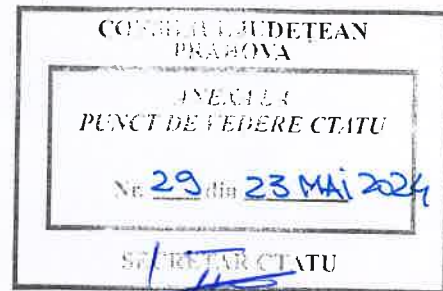
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.7. Accese carosabile

Mentținerea profilului pentru Dj 101K.

Tronsonul Dj 101 K ce face parte din zona de studiu , in prezent dispune de o latime cadastrala de 18,00 m , conform profil A-A existent si se propune amenajat , cu doua fire de circulatie conform profil A-A, propus similar cu sectiunea 2-P din PUG si cu profilul A-A din PUZ- aprobat prin HCL NR 17/2020, avand urmatoarele elemente :

- 2 x 3,50 m parte carosabila
- 2 x 1,00 m rigola acostament
- 2 x 1,00 m spatii verzi
- 2 x 1,50 m trotuare
- 2 x 1,50 m pista biciclete
- Stanga 1,00 m spatiu verde



Ampriza totala fiind de minim 18,00 m, astfel se observa neafectarea limitelor de proprietate adiacente in cazul modernizarii tronsonului de drum Dj 101K studiat.

Recomandarea unei trame stradale

Pentru crearea unei circulatii auto si pietonale care sa deserveasca toate viitoarele investitii propuse se recomanda crearea unei trame stradale ce include:

Accesul principal, drumul principal si accesul secundar, edificate in viitorul complex turistic si de agrement.

Accesul principal in incinta studiata se va realiza din Dj 101 K, prin racord simplu cu raze de minim 12,00 m pe latimea de minim 7,00 m, peste rigola carosabila pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul Dj 101K.

Accesul secundar in incinta studiata se va realiza din Dj 101 K, prin racord simplu cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 6,00 m , peste rigola carosabila pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale in lungul Dj 101 K.

Drumul principal edificat in viitorul complex turistic si de agrement, va dispune de doua fire de circulatie, astfel:

Profil 1-1 propus pentru drumul nou creat, conform Planului de situatie, anexat, se propune cu urmatoarele elemente :

- 7,00 m parte carosabila -
- Dreapta 2,00 m pista biciclete , 1,00 m trotuar
- Stanga 1,00 m trotuar , 1,00 m spatiu verde
- Ampriza totala fiind de minim 12,00 m



Scurgerea apelor puviale se va realiza la guri de scurgere ce fac parte din rețeaua de canalizare preluate la bazine de retenție prevăzute cu separatoare de hidrocarburi.

La proiectare s-au avut în vedere standardele specifice, precum:

- STAS 10144/1 ... 6 pentru Proiectarea străzilor, a intersecțiilor, trotuare, etc.);
- Normativ AND 600/2010 , pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- H.G.R. 525/96 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

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

art.8. Extinderea rețelilor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- Extinderile de rețele și bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

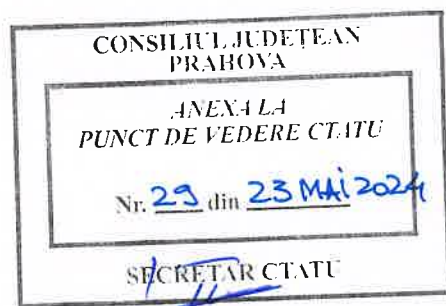
art.9. Proprietatea asupra rețelilor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare:

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa amplate 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.

art.10. 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 și drumul nou propus cu  $H_{max}=1,6m$



**ÎNTOCMIT**

**Sp. Planif. Ter. IOANA LICU**



**VERIFICAT**

**Arh. BOGDAN GEORGESCU**

