



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN INTRAVILAN, PENTRU ZONĂ INSITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII (ZONA ST. = 14.644 mp)**
- Amplasament: **Com. BARCANESTI, T.23 A432/3, DN1A - EXTRAVILAN, JUD. PRAHOVA**
- Beneficiari **ALGABETH COM SRL**
- Proiectant: **S.C. BIG ARHIGEO 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, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

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

Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000 (broșura) - 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 modificarile completarile ulterioare

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCȚIONALE

UTR 4

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

SP – ZONA PARCURI / RECREERE

TC – ZONA CAI DE COMUNICATII RUTIERE IN EXTRAVILAN

CAPITOLUL III – ZONAREA FUNCȚIONALĂ

IS - zona institutii si servicii

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- **institutii si servicii**

art.3. Funcțiunile complementare admise

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

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- Institutii si servicii;
- Spatii Birouri;
- Showroom servicii funarare, expunere si vanzare obiecte funerare.
- Servicii profesionale;
- Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, pergole;
- Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori in mediu inchis sau deschis;
- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior;
- Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje;
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, constructii tehnice;
- Panouri fotovoltaice,
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice;
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructie de la art.1 pana la obtinerea autorizatiei de construire.
- sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse in conditiile regulamentului de publicitate al comunei Barcanesti.

- orice constructie sau amenajare in zona de protectie a infrastructurii Electrica, doar cu avizul favorabil al societatii

art.6. Utilizari interzise

- Unitatii poluante
- locuinte individuale sau colective

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.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- fata de axul DN1A s-a prevazut o retragere de 13,00 m, conform profilului 1-1.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumul existent DN1A va fi de minim 21,00 m, conform profilului 1-1.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noii constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale de 5m, la fel si pentru cea posterioara, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- modul de construire-izolat

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza din strada DN1A, profil 1-1.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

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 rețelelor din drumul existent 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 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, iluminat public, canalizare și apă amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu excepția 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.

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

art.16. Parcelarea

- În cazul dezmembrărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 5.000 mp și un front la stradă sau drum de incintă de minim 20m, dar nu mai mult de 3 loturi.

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 = 15m

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 arhitectură, 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. Culoarele 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 bransament, 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 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.

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim =50% și C.U.T. max = 1,5.

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 modificarile si completarile ulterioare.

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

- numarul minim de locuri de parcare se va stabili in functie de destinatia cladirilor si va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- se va asigura minim 20% spatii verzi
- spatiile 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

art.22. Împrejurimi - Articolul 35 din R.G.U.

- In cazul in care se vor amenaja Împrejurimile 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 si delimitarea parcelei cu gard viu

SP – Zona parcuri/recreere.

1. Generalități

art.1. Tipuri de subzone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- - **spatii verzi amenajate**
- **loc de joaca pentru copii**

art.3. Funcțiunile complementare admise

- spatii de joaca si agrement
- Circulație rutieră, spații parcare
- echipare edilitară

2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

art.4. Utilizări permise

- spatii verzi amenajate;
- spații plantate cu rol decorativ;
- cai de comunicatii rutiere, pietonale, spatii parcare, utilitati;
- pergole, mobilier urban;

art.5. Utilizări permise cu condiții

- Orice funcțiune de la art.4 cu conditia amenajarii accesului conform solutiei de circulatie.

-sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil trecerii in domeniul public a imobilului.

art.6. Utilizari interzise

- se interzice amplasarea de depozite de produse periculoase, platforme de depozitarea deșeurilor, altele decât cele aferente cartierului nou creat.

3 Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

art.7. Orientarea față de punctele cardinale

- Se va evita insorirea excesiva a dotarilor de agrement.

art.8. Amplasarea față de drumurile publice

Fata de axul drumurilor s-au prevazut urmatoarele retrageri pana la aliniament:

- Nu este cazul.

art.9. Amplasarea fata de aliniament

- Nu este cazul.

art.10. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.11. Accese carosabile

- Accesul carosabil in incinta se va realiza din DN1A.

art.12. Accese pietonale

- Aleile pietonale din incinta vor avea minim 1m latime.

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 din drumul existent 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 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.

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

art.16. Parcelarea

- Nu se permite dezlipirea lotului aferent zonei functionale

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

-

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

- Se va avea în vedere armonizarea cu construcțiile existente și cu principiile de estetică, care au ca obiect
 - conformarea construcțiilor-volumul, forma acoperisului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare (în vederea evitării turnulețelor și acoperișurilor false);
 - materialele de construcție pentru finisaje exterioare - (în vederea folosirii lor adecvate și evitării exceselor privind varietatea acestora);
 - conformarea și amplasarea golurilor (uși, ferestre) pe fațade, raportul gol-plin (pentru realizarea acordului cu funcțiunea construcției);
 - culorile ansamblului și ale detaliilor pentru materiale de construcție, ce trebuie să se armonizeze cu aspectul zonei, evitându-se deprecierea peisajului natural și urban;
 - tamplarie : lemn stratificat sau PVC —culoare nuanțe lemn sau alb cu geam simplu, clar sau fumuriu,
 - paleta coloristică admisă : pastel sau alb (fațade), cu mici zone cu nuanțe de contrast

art.19. Indicatorii urbanistici maximali propuși

P.O.T. max = -% și C.U.T. max = -.

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 la RGU.

art.21. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările 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, dar nu mai puțin de 90%.

art.22. Împrejmuii - Articolul 35 din R.G.U.

- Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuii:
- împrejmuii transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice sau la drum acces cu $H_{max}=1,6m$;
- împrejmuii opace sau transparente dublate de gard viu, pentru separarea proprietăților, cu înălțimea de maxim 2,0 m.

TC - zona cai de comunicatii rutiere in extravilan

1. Generalități

art.1.Tipuri de zone functionale

- nu e cazul

art.2. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii 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 comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

art.5. Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii 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

Accesul în incintă se va face din DRUMUL NATIONAL DN1A asfaltat, totodata se va intocmi un studiu de circulatie, care va solutiona accesul, cat si eventualele blocaje sau aglomerari ce vor aparea.

Se va respecta prospectul drumul, inclusiv retragerea din axul drumul de 30 m.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

art.8. 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 si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

art.9. Proprietatea asupra rețelelor 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 amplate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

art.10. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu $H_{max}=1,6m$

ÎNTOCMIT
Arh. BOGDAN GEORGESCU

