

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PUZ – ”RIDICARE RESTRICȚII DE
CONSTRUIRE, SCHIMBARE DESTINAȚIE
FUNCTIONALA TEREN DIN ZONA DE
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
SI ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU
FUNCTIUNI COMPLEXE IN ZONA DE
INSTITUTII SI SERVICII, AMENAJARE ACCES,
RACORDARE LA UTILITATI”**

**T 19, P1466, 1459, 1455/8
COMUNA BARCANESTI, SAT ROMANESTI
JUDETUL PRAHOVA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

3. CONDITII DE APLICARE

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament a fost intocmit pentru a fi aplicat in interiorul parcelei studiate in prezentul PUZ, parcela ce cuprinde terenuri proprietate Comuna Barcanesti si Bapriba PH Development SRL.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincid cu limitele parcelei cu suprafata de 10.970 mp reglementate prin PUZ si delimitati in partea desenata a documentatiei. Limitele acestei suprafete sunt urmatoarele:

- la nord – teren agricol T2, A 402/1 – M.D. Pietroiu Gheorghe pe o lungime de 45,50 m
- la sud – DN 72 (nr. Cad. 26360) Ploiesti – Targoviste (pe o lungime de 105,50 m
- la vest- teren agricol T2, A67/1 pe o lungime de 126,00 m
- la est – drum pamant si apoi canal ANIF pe o lungime de 154,50 m

Se va defini si o noua unitate teritoriala de referinta - UTR 26-a pentru intravilanul localitatii Aricestii Rahtivani. Limitele acestui nou UTR se suprapun cu limitele parcelei de teren ce se reglementeaza prin PUZ, S=10 970mp.

Regim de construire: Izolat si cuplat
Functiune dominanta: institutii si servicii de interes general
Regim de inaltime maxim: P+2
H max coama=13m
H max cornisa=10 m
POT max=60%
CUT max=1,5

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliaza, actualizeaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele functionale propuse.

Suportul grafic pentru acestea il constituie **plansa 3** – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

3. CONDITII DE APLICARE

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism precum si o serie de alte prevederi cuprinse in diverse acte normative aflate in vigoare (Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei), hotarari de guvern, hotarari ale consiliului local, etc.) si le detalieaza.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul regulamentului.

4. DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele **ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**:

IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1 UTILIZARI ADMISE

- Institutii si servicii de interes general
- Unitati comerciale de interes local
- Parcaje si rampe de acces
- Alei si platforme carosabile si pietonale
- Amenajari tehnico- edilitare
- Anexe tehnice
- Elemente si amenajari pentru reclama si publicitate
- Spatii verzi si plantatii de protectie
- Imprejmuiri

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Elemente de infrastructura tehnico edilitare necesare functionarii noilor investitii cu conditia neafectarii mediului natural si a imaginii zonei.

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE

Orice alta activitate in afara celor prevazute la art.1 si art.2

Oricare dintre functiunile admise in zona de protectie a conductei suport metalic fibra optica si transport titei (caseta) administrata de societatea Conpet SA, marcata pe planul de reglementari urbanistice

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete , forme dimensiuni).

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- suprafața minimă de teren este de 2 000mp, cu un front la strada de minimum 30,00m.

Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT SI FATA DE ARTERELE MAJORE DE CIRCULATIE

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public al Comunei Aricestii Rahtivani sau al statului(DN 72) ocupat de circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și limita parcelei încadrate în această zonă funcțională.

- clădirile noi ce vor adăposti funcțiuni de servicii de interes general se vor amplasa retrase de la aliniament astfel:
- fața de aliniament cu 9,90m astfel încât să fie menținută o retragere de 22,00m din axul DN 72

Art. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile noi se vor amplasa în **regim izolat și cuplat**, și vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare cu cel puțin 3,00m:
- a se vedea limita edificabilului - planșa nr. 3 Reglementări Urbanistice

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- regimul de construire pe parcelă va fi izolat și /sau cuplat
- clădirile realizate în regim izolat vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0 metri și numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală;

Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- va fi amenajat un acces carosabil de minimum 6,00m pe parcelă
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite **numai** în afara circulațiilor publice;
- se vor amenaja parcuri având capacități dimensionate în conformitate cu studiul de circulație avizat și cu anexa nr. 5 a HG nr. 525 /1996 – pentru complexele comerciale de peste 2000 mp se va asigura câte un loc de parcare la fiecare 40 mp suprafața desfășurată a construcției.
- din totalul locurilor de parcare se va asigura un procent de 4% pentru persoanele cu dizabilități
- pentru menținerea unui microclimat cât mai plăcut se recomandă ca parcajele la sol să fie prevăzute cu spații verzi mediane și perimetrare care să asigure plantarea minimum unui arbore la 4 locuri de parcare și înconjurarea acestora cu gard viu de 1,20 m. înălțime.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de P+2
 - H maxim cornișă = 10,00m
 - H maxim coama = 13,00m
- pentru elementele de reclamă și prezentare de tip unipol înălțimea maximă admisă va fi de 30,00 m,
- pentru elementele de tip totem și panouri publicitare înălțimea maximă va fi de 12,00m.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul exterior al clădirilor va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- se vor folosi materiale de finisaj exterior de bună calitate;
- se interzice folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și de asemenea se interzice folosirea unor materiale de construcție precare (tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- cablurile de alimentare cu energie electrica pentru consumul noilor constructii dar si iluminatului public precum si rețelele de telecomunicatii se recomanda a fi amplasate in subteran
- bransamentele la diversele rețele tehnico edilitare vor fi ascunse;
- vor fi prevazute amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele ecologice, impartite pe categorii de materiale, pentru o cat mai eficienta reciclare a materialelor refolosibile;
 - administratia locala va putea emite autorizatii de construire pentru cladiri dupa realizarea solutiilor de echipare edilitara

Art. 13 – SPAȚII PLANTATE

- se va mentine o suprafata destinata spatiilor verzi ce va ocupa minimum 10% din suprafata destinata zonei de institutii si servicii
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcare și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele amenajate la sol se recomanda a fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

Art. 14. - ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile pe aliniament, vor fi tratate unitar, vor avea un aspect decorativ si o inaltime de maximum 2.00m.
- pentru celelalte laturi ale parcelei gardul va putea avea inaltimea de max. 2,00m si va fi transparent
- toate imprejmirile se recomanda a fi dublate de gard viu a carui inaltime va fi de 1,20m catre zonele de circulatie pietonala, permitand astfel vizibilitatea catre interiorul parcelelor.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

Art. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita (proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural) si suprafata

parcele. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului , cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor si scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. De asemenea si curtile de aerisire pana la 2,0mp intra in suprafata construita. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola ale etajelor superioare si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc.

Art. 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim =1,5

- Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

Nota: **Elementele publicitare si anexele tehnice se pot amplasa in afara edificabilului si vor fi exceptate de la POT si CUT.**

Intocmit ,
Urb. VLADIMIR CAZAN