

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

«Extindere intravilan pentru „Zonă instituții și servicii - subzona instituții și servicii pentru turism” și „Zonă căi de comunicații – subzona căi de comunicație rutiere” ($S_{studiată} = 7.582,00mp$)»

*Oraș Boldești Scăeni, județ Prahova,
NC 21992, NC24036*

CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII
3. CONDIȚII DE APLICARE
4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

II. PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

I PRESCRIPTII GENERALE

1 DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei studiate în prezentul PUZ, zonă ce cuprinde terenuri aflate în domeniului privat al unor persoane fizice și juridice, respectiv domeniul public al orasului Boldesti Scaeni.

Limitele zonei de aplicare a prezentului regulament coincide cu limitele terenului cu suprafata de 7.000,00 mp (NC21992) delimitați în partea desenată a documentației. Limitele acestei suprafețe sunt următoarele:

- ✓ La **NORD-EST**: rest NC21992 proprietate privata
- ✓ La **SUD-EST**: rest NC21992 proprietate privata
- ✓ La **NORD-VEST**: rest NC21992 proprietate privata
- ✓ La **SUD-VEST**: str. Padurii - DC 58

2 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zonele funcționale propuse.

Suportul grafic pentru acestea îl constituie **Planșa U03/ REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

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 (Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației), hotărâri de guvern, hotărâri ale consiliului local, etc.) și le detaliează.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

4 DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, etc.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare

Biroul Individual de Arhitectură **arh.Constantin Drăghici**

- dimensiuni sau forme ale parcelelor studiate care vor fi modificate în viitor prin Hotărâre de Consiliu Local
- obiective cu destinații semnificative pentru localitate.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor sunt posibile pe baza unor Planuri urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în prezentul PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, POT, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

5 DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Regulamentul este alcatuit pentru următoarele **ZONE FUNCTIONALE**:

IS – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Ist – subzona servicii pentru turism

CC - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATII

CCr – subzona căi de comunicație rutiere

Bilanț teritorial existent – zone funcționale

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
TERENURI AGRICOLE	7.000,00mp	92,32%	7.000,00	100,00%
CIRCULAȚII	582,00mp	7,68%	-	-
TOTAL	7.582,00mp	100,00%	7.000,00mp	100,00%

Bilanț teritorial propus – zone funcționale

Zone funcționale	Suprafața de studiu		Suprafața de teren care a generat studiul	
	mp	%	mp	%
INSTITUȚII ȘI SERVICII	6.970,85mp	91,94%	6.970,85mp	99,58%
CIRCULAȚII	611,15mp	8,06%	29,15mp	0,42%
TOTAL	7.582,00mp	100,00%	7.000,00mp	100,00%

II PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

IS ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

ISt subzona servicii pentru turism

**SECȚIUNEA I
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Funcțiunea dominantă:

- servicii turism

Funcțiunile complementare admise:

- anexe complementare activității administrative;
- circulație rutieră, spații parcare;
- spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, terenuri de sport (acoperite și neacoperite), echipare edilitară.

Articolul 1 UTILIZĂRI ADMISE

- servicii adresate turiștilor: hoteluri, pensiuni turistice / agroturistice cu funcțiuni de cazare, alimentație publică (restaurant), odihnă, agrement (piscină, jacuzzi, spa, club, etc);
- cabane individuale (bungalouri);
- spații tip camping (căsuțe, corturi, rulote, etc);
- anexe funcționale și servicii aferente turismului;
- construcții și amenajări exterioare pentru odihnă și recreere, în spații închise/deschise, acoperite sau nu, locuri de joacă pentru copii;
- spații administrative și locuințe de serviciu;
- spații verzi amenajate;
- sere și solarii legume pentru consum propriu;
- alei carosabile și pietonale, parcuri, platforme, pavaje;
- utilități;
- surse generatoare de energie verde (panouri fotovoltaice, pompe căldură, mini eoliene, etc);
- lucrări de sistematizare a terenului;
- împrejurimi;
- semnalistică, firme și panouri de reclamă (totem publicitar).

Articolul 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice construcție de la art.1 pana la obținerea autorizației de construire și a avizelor de funcționare specifice (DSP, ISU, APM, etc)

Articolul 3 UTILIZĂRI INTERZISE

- unități poluante;

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

- activități de depozitare de orice fel;
- locuințe permanente;
- unități de transport.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (suprafețe, forme, dimensiuni)

- nu este cazul

Articolul 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între circulațiile rutiere și pietonale existente și propuse și domeniul privat al persoanei fizice.

Reglementările urbanistice propuse sunt evidențiate în planșa U03 și constau în retrageri minime obligatorii de 3,00 m față de limita de NE, retrageri de minim 5,00m față de limitele de NV, SV și SE.

Articolul 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELEI

- construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de 3,00m;
- se recomandă ca noile construcții să nu genereze calcane vizibile din spațiul public;

Articolul 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELĂ

- cladirile/ constructiile propuse vor respecta intre ele distantele minime impuse de legislatia in vigoare privind:
- securitatea la incendiu (P118-2013 actualizat)
- igiena si sanatatea populatiei (Ordin M.S. nr. 119/2014)

Se recomanda ca distantele intre cladiri sa asigure posibilitatea accesului facil al masinilor de interventie (pompieri, ambulanta).

Articolul 8 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- $H_{maxim\ coamă} = 30\ M$
- $H_{cornișă} = 10\ M$

Înălțimile maxime admise vor fi măsurate de la nivelul cotei terenului amenajat.

Biroul Individual de Arhitectură

arh.Constantin Drăghici

Articolul 9 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va urmări ca prin conformare, volumetrie și aspect exterior, clădirea nouă să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- 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.).

Articolul 10 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- accesul în incintă se va realiza din DC 58 dispunând de racordare cu raze de 6.00m și 3.00m, pe lățimea de minim 6.00m;
- în incintă se va realiza un drum coform profilului stabilit, pe două sensuri de circulație;

Articolul 11 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va face numai în interiorul incintei;

Articolul 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- construcția va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;

Articolul 13 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minimum 30% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;
- se recomandă ca locurile de parcare aflate la nivelul solului să fie înconjurate de un gard viu.

Articolul 14 ÎMPREJMUIRI

- gardurile pe laturile laterale ale parcelei este recomandat a fi opace, putând fi dublate de gard viu.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Biroul Individual de Arhitectură **arh. Constantin Drăghici**

Procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită (proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor și scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul terenului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. De asemenea și curțile de aerisire până la 2,00mp intră în suprafața construită. (În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă ale etajelor superioare și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streășini, copertine, etc.)

POT maxim = 45,00%

Articolul 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. (În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise, precum și a podurilor neutilizabile.)

CUT maxim = 1.20

CC	ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE
CCr	subzona căi de comunicație rutiere

- conform P.U.G. și R.L.U. aferent.

Întocmit,

arh. Constantin DRĂGHICI

CAPI DE SER