

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR 17A

## *Date de recunoastere a documentatiei*

---

- Denumirea lucrării: **PUZ –STABILIRE INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI PENTRU  
AMPLASARE 2 LOCUINTE DE VACANTA(Sst=1869 mp)**
  - Amplasament **COMUNA VALEA DOFTANEI, SAT TRAISTENI,  
STR.CONSTANTIN BRANCOVEANU, NC21988, T69, F1072**
  - Beneficiar: **ION TEODORA SI ION VALENTIN LUCIAN**
  - Proiectant: BIA LIDIA ENE -Arh. LIDIA ENE
  - **Proiectant general:** **S.C. “ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING” S.R.L.**
  - Data elaborării: 01.11 2024
-

## **CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

### **1. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei studiate în cadrul PUZ, zona delimitată conform proprietății beneficiarului

### **2. Corelări cu alte documentații**

Prezentul Regulament Local de Urbanism păstrează, detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zona studiată

### **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..

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.

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** (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2008** (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

### **6.Zone și subzone funcționale –UTR 7A**

-Zona L-ZONĂ DE LOCUINTE și funcțiuni complementare

Subzona LMr-subzona locuințe aflate în zona de protecție monumente

- Zona CC- Zona cai de comunicatii
- Subzona CCr-cai de comunicatii rutiere

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

---

### **L- ZONĂ DE LOCUINȚE si functiuni complementare**

Subzona LMr-subzona locuinte aflate in zona de protective monumente

---

#### SECȚIUNEA 1 – GENERALITĂȚI

##### Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- Li-subzona locuinte individuale si functiuni complementare

##### Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- locuire de tip permanent si de vacanta

##### Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- servicii profesionale si comert
- anexe

#### SECȚIUNEA 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Art.4.-UTILIZĂRI ADMISE

- se admit construcții de locuințe noi individuale amplasate izolat pe lot cu regim de înălțime de S/D+P+1E
- alei carosabile si pietonale, spatii de parcare, spatii verzi amenajate
- anexe (foisor,gratar, garaj, magazii , piscine)

##### Art.5.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

- Se admit alocarea unor spații la parterul locuințelor sau crearea unor spații noi pentru servicii profesionale (cabinet avocatura, proiectare, consultanta, medicale, etc. și comert, in procent de maxim 50% din suprafata construita a locuintei)
- se admit construcții pentru funcțiuni complementare din domeniul turismului dar de capacitați mici si fara bloc alimentar(maxim 4 camere cazare- 10 persoane)
  - toate utilizarile de la art .4 doar dupa amenajarea drumurilor nou propus sau concomitent cu acesta
  - orice constructie permisa in zona de protectie a monumentelor de arhitectura doar dupa obtinerea avizului Directiei Judetene de Cultura Prahova

##### Art.6 –UTILIZĂRI INTERZISE

- Unitati industriale de orice fel, service-uri auto si ateliere tinichigerie, spalatorii auto/haine cabinete radiologice, locuinte colective

#### . SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

##### Art.7.- ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor

#### Art.8.-AMPLASAREA FATA DE DRUMURI PUBLICE

-Aliniamentul la str.Constantin Brancoveanu va fi la minim 4.75m din ax conform plansei de Reglementari Urbanistice

#### Art.9.-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile se vor retrage de la aliniamentul la drum minim 3m.

#### Art.10.-AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

-Clădirile se vor retrage minim 3m față de limita posterioară

-Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor minim 3m pe ambele laturi, conform plansei de Reglementari Urbanistice

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu h/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3 m ;

#### REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

##### Art.11.-ACCESE CAROSABILE

-Accesul in incinte se va realiza din drumul cu traficul cel mai redus

-Este interzisa receptia caselor fara existenta tramei stradale edificate.

##### Art.12.-ACCESE PIETONALE

Acolo unde lotul are acces la 2 strazi se poate realiza acces pietonal din ambele strazi

#### REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

##### Art.13.-RACORDAREA LA REȚELELE EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

##### Art.14.-REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale si administratorii acestora.

##### Art.15.-PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

##### Art.16.-PARCELAREA

Se propun dezmembrarea terenului cu conditia ca laturile astfel rezultate sa aiba front stradal de minim 15m

##### Art.17.-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCTIILOR

- Regim de înălțime va fi S/D+P+M/1 ;Hmax coama-11m, Hmax cornisa-9m

##### Art.18.-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- In vederea asigurarii specificului arhitectural local atat ca volumetrie cat si ca finisaje exterioare noile constructii vor avea in general urmatoarele caracteristici :

- acoperisul se va face cu sarpanta in 2 sau 4 ape, cu panta minima de 30%

-invelitoarea va fi din tabla profilata, tigla ceramica de culori:maro, brun , gri

-streasina minima va fi de 80cm

-soclurile vor fi placate cu piatra sau vor fi tencuite cu similipiatra

-constructiile vor avea terase (acoperite, descoperite) si balcoane

-se vor folosi elemente decorative precum :placaje lemn, balustrade lemn, obloane, jardiniere

-raportul plin-gol va fi caracteristic zonei;forma golurilor va fi dreptunghiulara

-sunt interzise constructiile cu isopanel, placarea fatadelor cu gresie sau folosirea culorilor stridente ca finisaj exterior;se interzice folosirea tablei plane ca invelitoare sau ca imprejmuire (tambre metalice)

-împrejmuirile vor fi finisate cu elemente traditionale  
REGULI CU PRIVIRELA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI  
IMPREJMUIRI

Art.19.-SPAȚII DE PARCARE

--Se vor asigura minim 2 locuri de parcare in incinta fiecărui lot nou creat ( unul pt .  
vizitatori).

Art.20.-SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- minim 25% din suprafața parcelei va fi amenajată cu spații verzi

Art.21.-ÎMPREJMUIRI-se va executa la 4 m din axul dr,nou propus

- împrejmuirile spre strazi vor fi de preferinta transparente si dublate de gard viu cu H  
max=1,80m;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri.

- gardurile vor fi executate din materiale traditionale: lemn, piatra, fier

SECTIUNEA IV

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.18.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max-30%

Art.19.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max-0.7

**CC- ZONA CAI DE COMUNICATII**

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

- CCr-subzona cai de comunicatii rutiere

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

- Circulatii carosabile si pietonale

Art. 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

- Lucrari tehnico edilitare

SECTIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.4.-UTILIZĂRI ADMISE

- drumuri , trotuare , echipamente si dotari tehnico-edilitare, mobilier urban , parcaje,  
spatii verzi , semnalistica rutiera

Art.5.-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

-panouri directionale cu conditia respectarii regulamentului de publicitate al com.Paulesti  
si a realizarii acestora in afara zonei drumului

Art.6 –UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la art.1

. SECTIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

Art.7.-AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

-str.Constantin Brancoveanu se va moderniza la 9.5m intre aliniamente cu 5.5m parte carosabila, 2x0.25m acostamente, 2x0.75m santuri si 2x1m trotuare

Art.8.-ACCESE CAROSABILE

-Incintele locative se pot racorda la drumul modernizat cu raze de minim 3m  
Este interzisa receptia caselor fara existenta tramei stradale edificate.

Art.9.-RACORDAREA LA RETELELE EXISTENTE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică

- Racordurile propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

Art.10.-ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi de preferinta transparente si dublate de gard viu cu H max=1,80m;

SECTIUNEA III  
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art.11.-PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT max—%

Art.12.-COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT max—

**Î N T O C M I T**  
**Arh. LIDIA ENE**

