



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE  
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE

Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU

PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05

**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ - EXTINDERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU ZONA INSTITUTII PULICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL PENTRU MOTEL, HOTEL, RESTAURANT (SUP. ST. 13.058 mp)**
- Amplasament: **Com. Bucov, sat Bighilin, N.C.P .28945 , N.C.P.26020 (Str. Clody Bertola), N.C.P.25913, N.C.P.25975 - intravilan/extravilan, Jud. Prahova.**
- Beneficiari: **COMUNA BUCOV**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

# CAPITOLUL I – DISPOZITII GENERALE

## **1. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism constituie o piesa de baza in aplicarea PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreaga suprafata ce face obiectul PUZ (10.688 mp) cuprinsa in UTR 59A.

Regulemantul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor din zona teritoriului studiat. Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea lucrarilor de construire si amenajare in limitele teritoriului reglementat in PUZ.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal de catre Consiliul Local, in conformitate cu prevederile Ledii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.2. Modificarile RLU aferent PUZ se pot face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului , cu respectarea filierei de avizare-aprobarea pe care a urmat-o documentatia initiala.

## **2. Baza legală a elaborării**

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificarile completarile ulterioare.

**Ordinul MDRAP nr. 233/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

**HGR NR. 525/1996.** republicata cu modificarile si completarile 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 si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

**Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile completarile ulterioare.

**Ordinul MDRL nr. 839 / 2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010** — pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea 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.

## **3. Domeniul de aplicare**

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat in interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitata conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.185/04.08.2023.

### **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.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **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.

## **III. ZONIFICARE FUNCționalALA**

### **UTR 59A**

#### **IS - Zona institutii si servicii de interes general**

#### **Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

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

### **4.1. IS - Zona institutii si servicii de interes general**

#### **a) Generalități**

##### **a.1. Funcțiunea dominantă**

- institutii publice, turism, unitati de cazare, alimentatie publica, sport si agrement.

##### **a.2. Funcțiunile complementare admise**

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

#### **b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei**

##### **b.1. Utilizări permise**

- Institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate.
- Unitati si complexe turistice cu functiunea de cazare, relaxare, sport, alimentatie publica, hotel, motel, pensiune, restaurant, bar.
- Birouri / sediu administrativ
- Servicii aferente domeniului turismului: saloane de make-up si hairstyle.
- Locuri de joaca pentru copii.
- Locuinte de serviciu pentru personalul hotelului si al sediului administrativ.

- Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole, fantazi arteziene, lacuri, podete, piscina, patinoar.
- Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori, sere.
- Teren de sport, fotbal, teren de tenis.
- Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior.
- Showroom auto
- Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Panouri fotovoltaice, turbine eoliene.
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

#### b.2. Utilizări permise cu condiții

- Orice constructie de la art. a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor institutiilor relevante contextului (Ministerul Turismului, DSP, APM, DSVSA).
- Orice constructie de la art. a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incinta.
  - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse.
  - Sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului.
    - orice constructie permisa cu conditia realizarii unui studiu geotehnic aprofundat verificat Af.

#### b.3. Utilizari interzise

- Unitatii industriale poluante, toate categoriile de constructii care nu se incadreaza in zona functionala propusa.

### **c) Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### c.1.1 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.

##### c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 3 m din axul drumul conform profil d-d, de 3 m din axul drumul conform profil e-e, de 5 m din axul drumul conform profil c-c.

##### c.1.2.2 Amplasarea fata de aliniament

- Retragerea fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de 5 m, respectiv de 3 m conform plansei de Reglementari Urbanistice..

##### c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limita laterala de minim 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

#### **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### c.2.1. Accese carosabile

- Terenul reglementat va avea acces la drumul public aflat in extremitatea estica.
- Alei pietonale si carosabile propuse se vor autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima constructie.

- La fazele urmatoare de proiectare se vor respecta prevederile de la Anexa nr. 4 la RGU:

- 4.10.1. Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. 4.10.2. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

- 4.9. Construcții și amenajări de agrement: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

- 4.12. Toate categoriile de construcții: Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

c.2.2. Accese pietonale -

- Toate construcțiile viitoare trebuie prevăzute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate în condiții de siguranță, în relație cu circulația autovehiculelor.

### **c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

c.3.1.. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente cf. Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

- În zona există rețele electricitate  
- Apa: În conformitate cu planul de reglementări edilitare, alimentarea cu apă se va realiza din sursa proprie printr-un put de apă forat, sau se propune racordarea la rețeaua locală de alimentare cu apă, aflată la aproximativ 500 m.

- Canalizare: În conformitate cu planul de reglementări edilitare, deversarea apelor menajere vor fi dirijate spre bazine atânse vidanțate cu fundul și pereții impermeabili, sau se propune racordarea la rețeaua locală de canalizare, aflată la aproximativ 500 m.

- Extinderea rețelelor pe drumul nou propus și racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuielile investitorului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Până la recepția parțială sau totală a construcțiilor propuse se vor autoriza, executa și recepționa rețelele tehnico edilitare.

c.3.3. 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.

#### **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

##### c.4.1. Parcelarea

- În cazul parcelărilor este recomandat ca parcela să aibă minim 2000 mp și un front la stradă sau drum de incintă de minim 20 m, dar nu mai mult de 3 loturi.

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

**S/D+P+3**

**H max = 20 m**

c.4.3. 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 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 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 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.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

## **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. 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.

c.5.2. 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

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U.

-In cazul in care se vor amenaja Imprejmuirile la aliniament vor fi tratate în mod unitar în întreaga zonă, vor avea maxim 1,8 m, transparente cu maxim 0,6m soclu, eventual dublate de gard viu. Se accepta si delimitarea parcelei cu gard viu.

- Sunt permise panouri de reclama publicitara, instalatii de iluminat nocturn.

### **4.2. – Cr - subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente**

a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară

- indicatoare rutiere

b) Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei

b.1.Utilizări permise

- cai de comu nicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

b.3. –Utilizări interzise

- orice alt tip de activități cu excepția celor de la pct. b1, b2

### **c.1.REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- Nu este cazul

### **c.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

c.2.1. Accese carosabile

Se vor respecta prospectele si razele de racord propuse in studiul de fundamentare a circulatiei :

**A1.** In prezent tronsonul de strada Ciody Bertola , studiat este asfaltat avand o latime variabila intre limitele cadastrale de minim 6,20 m, conform profil transversal tip a-a .

Conform profil –a-a propus , strada este prevazuta cu:

Parte carosabila de 6,00 m, incadrata de

Stanga a 1,00 m trotuar

Dreapta 1,00 m rigola de acostament

Ampriza totala fiind de minim 8 ,00 m . Se va mentine axul existent asfaltat al drumului si astfel se vor afecta limitele de proprietate adiacente , in cazul modernizarii drumului local cu latimea de maxim 0,90 m.

**A2.** Reglementarea profilului pentru - drum local aferent profil b-b

Tinand cont de limitele de proprietate cadastrale tronsonul drumului local , ce face parte din zona de studiu , in prezent este asfaltat , avand o latime variabila intre limitele cadastrale de minim 7,20 m, conform profil transversal tip b-b .

Conform profil b-b propus , drumul local este prevazut cu:

5,50 m parte carosabila

Stanga :

1,00 m trotuar

Spatiu verde pana in limitele cadastrale

Dreapta :

1,00 m rig acostament

Spatiu verde pana in limitele cadastrale

Ampriza totala fiind de minim 7,50 m. Se va mentine axul existent asfaltat al drumului si astfel se vor afecta limitele de proprietate adiacente , in cazul modernizarii drumului local cu latimea de maxim 0,15 m.

**A3.** Reglementarea profilului pentru - drum local aferent profil c-c

Tinand cont de limitele de proprietate cadastrale tronsonul drumului local , ce face parte din zona de studiu , in prezent este asfaltat , avand o latime variabila intre limitele cadastrale de minim 6,00 m, conform profil transversal tip c-c .

Conform profil c-c propus , drumul local este prevazut cu:

6,00 m parte carosabila

Dreapta:

1,00 m trotuar

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Stanga

1,00 m rig acostament

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m. Se va mentine axul existent asfaltat al drumului si astfel se vor afecta limitele de proprietate adiacente , in cazul modernizarii drumului local cu latimea de maxim 2,00 m.

**A4.** Reglementarea profilului pentru - drum local aferent profil d-d

Tinand cont de limitele de proprietate cadastrale tronsonul drumului local , ce face parte din zona de studiu , in prezent este din pamant , avand o latime variabila intre limitele cadastrale de minim 3,40 m, conform profil transversal tip d-d .



Conform profil d-d propus , drumul local este prevazut cu:

6,00 m parte carosabila

Dreapta:

1,00 m trotuar

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Stanga

1,00 m rig acostament

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m. Se va mentine axul existent asfaltat al drumului si astfel se vor afecta limitele de proprietate adiacente , in cazul modernizarii drumului local cu latimea de maxim 3,30 m.

#### **A5.** Reglementarea profilului pentru - drum local aferent profil e-e

Tinand cont de limitele de proprietate cadastrale tronsonul drumului local, ce face parte din zona de studiu , in prezent este din pamant , avand o latime variabila intre limitele cadastrale de minim 3,80 m, conform profil transversal tip e-e .

Conform profil e-e propus , drumul local este prevazut cu:

6,00 m parte carosabila

Dreapta:

1,00 m trotuar

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Stanga

1,00 m rig acostament

1,00 m Spatiu verde necesar preluare diferente nivel

Ampriza totala fiind de minim 10,00 m. Se va mentine axul existent asfaltat al drumului si astfel se vor afecta limitele de proprietate adiacente , in cazul modernizarii drumului local cu latimea de maxim 3,10 m.

Racordarea dintre drumurile mentionate mai sus , se va realiza prin racordare simpla cu raze de minim 7,00 m pe latimea de minim 5,50 m peste rigole carosabile asigurandu-se astfel continuitatea scurgerii apelor pluviale in lungul acestora.

### **c.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARĂ**

c.3.1.. Extinderea rețelilor publice de echipare edilitară existente - Articolul 27 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Extinderile de retele si bransamentele pe drumul nou propus se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala investitorului.

c.3.2. 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 electrică și apa amplaste 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.

### **c.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

- Nu este cazul

### **c.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

c.5.1. Parcaje - Articolul 33 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

-Nu este cazul

c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Nu este cazul

c.5.3. 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**

