

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„REALIZARE IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE CAZARE ȘI  
SERVICII CONEXE, AMENAJARE CALE DE ACCES,  
PARCAJE, RACORD UTILITĂȚI, SPAȚII VERZI CU ROL  
AMBIENTAL ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”**

---

STR. STELEA NR. 3

**MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

APRILIE 2024

## LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIARI	<b>DUMITRU CRISTINEL</b> (fosti proprietari ȘOAVĂ MONICA ELENA și ȘOAVĂ MIHAI)
CERTIFICAT DE URBANISM	<b>662/11.06.2021 și 523/09.06.2022</b>
PROIECTANT	<b>AREAL DESIGN S.R.L.</b>
ȘEF PROIECT	<b>ING. SILVIU CIOFLEC</b>
COORDONATOR	<b>URB. LAVINIA LUPARU</b>
SPECIALIST MONUMENTE	<b>ARH. CĂTĂLINA PREDA</b>
REȚELE EDILITARE	<b>ING. CORINA MEREU</b>
FAZA	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
DATA ELABORĂRII	<b>APRILIE 2024</b>



## Cuprins

<b>I. Dispoziții generale .....</b>	<b>4</b>
1. Rolul RLU .....	4
2. Baza legală a elaborării.....	4
3. Domeniul de aplicare.....	7
<b>II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor .....</b>	<b>7</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți .....	9
<b>III. Zonificarea funcțională .....</b>	<b>9</b>
11. Unități și subunități funcționale.....	9
<b>IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale .....</b>	<b>10</b>
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare.....	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă.....	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise.....	10
Articolul 3. Utilizări permise .....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	12
Articolul 5. Utilizări interzise.....	12
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	12
Articolul 7. Parcelarea.....	12
Articolul 8. Regimul juridic .....	13
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament.....	13
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	13
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	14
Articolul 12. Circulații și accesuri.....	14
Articolul 13. Parcaje.....	14
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor .....	15
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor .....	15
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară .....	16
Articolul 17. Spații libere și spații plantate .....	16
Articolul 18. Împrejmuiți .....	16
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului („POT”).....	16
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului („CUT”).....	17
<b>V. Unități teritoriale de referință .....</b>	<b>17</b>
<b>VI. Anexă.....</b>	<b>18</b>
Definirea unor termeni.....	18

## I. Dispoziții generale

---

### 1. Rolul RLU

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**PUZ**”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.

1.2. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorilor cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Realizare imobil cu funcțiunea de cazare și servicii conexe, amenajare cale de acces, parcaje, racord utilități, spații verzi cu rol ambiental și împrejmuire teren”, amplasat în Str. Stelea nr. 3, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al proiectantului.

### 2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local pentru Municipiul Targoviste, Judetul Dambovita** aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;

- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007** pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Scopul prezentului PUZ este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Realizare imobil cu funcțiunea de cazare și servicii conexe, amenajare cale de acces, parcaje, racord utilități, spații verzi cu rol ambiental și împrejmuire teren”, amplasat în str. Stelea nr. 3, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. PUZ se aplică exclusiv pe imobilul având, la momentul elaborării, numărul cadastral 80479 și înscris în cartea funciară nr. 80479 Târgoviște („**Imobilul PUZ**”), pe o suprafață bine determinată de 1.775 mp.

3.3. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ.

3.4. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

---

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

---

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

4.1. Imobilul PUZ face parte dintr-o zonă cu o deosebită valoare istorică și arhitecturală, în zona centrului vechi a municipiului.

4.2. Imobilul PUZ este neconstruit, neamenajat și nu este afectat de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.3. Imobilul PUZ este cuprins în situl urban „Vatra orașului Târgoviște” (cod LMI DB-I-s-A-16954) și în „Situl urban Calea Domnească” (cod LMI DB-II-a-A-17262).

4.4. Pentru suprafața cercetată arheologic se propune acordarea certificatului de descărcare de sarcină arheologică, în vederea realizării obiectivului investițional. Se impune supraveghere arheologică pentru suprafața rămasă necercetată, conform Raportului de cercetare arheologică preventivă.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate.

5.2. Imobilul PUZ nu este afectat de zone de siguranță/protecție ale drumurilor.

5.3. Imobilul PUZ nu este afectat de zone de siguranță sau zone de protecție a infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.4. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

5.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.6. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale zonei reglementate prin PUZ, conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

7.1. Accesurile principale se realizează din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din Str. Stelea. Accesurile secundare se permit din loturile învecinate aflate în proprietate privată, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.2. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

8.1. În cazul construirii în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele și culoarele de siguranță și protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.2. Se admite asigurarea echipării tehnico-edilitare în regie proprie.

8.3. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

9.1. Reglementările PUZ se aplică pentru imobilul având, la momentul elaborării acestuia, numărul cadastral 80479 și înscris în cartea funciară nr. 80479 Târgoviște, pe o suprafață bine determinată de 1.775 mp și identificat în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

9.2. Imobilul PUZ are o formă aproximativ trapezoidală cu deschiderea laturii sud-estice la drumul public, respectiv Str. Stelea.

9.3. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).



## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului/proprietarului/investitorului.

10.3. Spațiile verzi din incintă se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- pe trotuarele aferente clădirilor;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.4. Se va reface aliniamentul plantației conform datelor istorice pentru marcarea străzii Stelea (plantație de tei sau castani). Se propun arbuști în zonele de acces auto (rampă), înspre parcare și înspre laturile nord-vest și nord-est. Pe restul terenului se vor planta flori perene.

10.5. Împrejuririle se pot realiza din beton, zidărie, metal, o combinație a acestora sau alte materiale. Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare.

---

## III. Zonificarea funcțională

---

### 11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*.

11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

## **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

### **12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare**

12.1. Pentru zona reglementată prin PUZ se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

#### **Articolul 1. Funcțiune dominantă**

- ❖ **IS – Instituții și servicii**

#### **Articolul 2. Funcțiuni complementare permise**

- ❖ **L – Spații de cazare turistică**
- ❖ **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- ❖ **C – Căi de comunicație**
- ❖ **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- ❖ **GC – Gospodărie comunală**

#### **Articolul 3. Utilizări permise**

- hotel, motel, spații de cazare în regim hotelier;
- unități locative/apartamente;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice cu caracter intraurban;
- restaurant, cafenea, bar, pub, cofetărie, comerț cu amănuntul alimentară și/sau nonalimentară, alimentație publică tip restaurant cu sau fără drive-thru/through, zonă de recreere, de petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video,
- spații și galerii comerciale;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- agenții de turism, showroom-uri;
- locuințe semicolective/colective/individuale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- bazin ape pluviale;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- sport, recreere, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- restaurant, bar, cofetărie, cafenea, pub etc;
- alimentație publică;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;

- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile, ocazional carosabile, pietonale și ocazional pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite sau acoperite, închise sau deschise, circulabile, semi-circulabile sau necirculabile și altele asemenea;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- depozitare mic-gros;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- anexe sanitare;
- alimentație publică, restaurant, cafenea, bar, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- proiecție video în spații închise și deschise;
- spații administrative, circulații, terase descoperite și acoperite, închise și deschise;
- rezervarea unor suprafețe de teren destinate dezvoltării ulterioare a zonei;
- amenajări exterioare incintă: platformă parcare, spații verzi, drumuri, trotuare;
- accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- spații tehnice și spații administrative;
- stații de pompe;
- rezervoare îngropate și supraterane;
- copertine;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- branșamente la utilitățile existente și viitoare;
- organizare de șantier;
- accesuri în și din drumurile publice;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri și altele asemenea;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- soluții tehnico-edilitare individuale: bazine vidanjabile și de retenție pentru colectarea apelor pluviale și a apelor uzate, foraje pentru puțuri de orice adâncime, gospodării de apă, stații de pompe, stații de clorinare, microstații de epurare, separatoare și decantoare de hidrocarburi, rezervoare de apă pentru consum și pentru stingerea incendiilor și altele asemenea;
- anexe sanitare și gospodărești;
- împrejmuirea terenului;
- amplasare panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar;
- organizare de șantier.

#### **Articolul 4. Utilizări permise cu condiții**

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și pot fi prevăzute cu vitrine/firme luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zonarea seismică;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice aeriene convenită împreună cu administratorul rețelei respective;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- se admite modificarea regimului maxim de înălțime („**Rh**”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („**H**”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („**POT**”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („**CUT**”).

#### **Articolul 5. Utilizări interzise**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- suprafața zonei reglementate și care face obiectul investiției este de 1.775 mp;
- se recomandă orientarea fațadei principale și alinierea acesteia la Str. Stelea;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;
- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament; nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

#### **Articolul 7. Parcelarea**

- în cazul în care, pentru realizarea investiției vor fi necesare operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acestea se pot realiza și la faza de documentație tehnică și nu vor afecta prevederile stabilite prin prezentul PUZ;
- se permite dezmembrarea și parcelarea ulterioară cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare;

- în cazul în care pentru sistematizarea drumurilor publice vor fi necesare suprafețe de teren din proprietatea privată, acestea se pot expropria conform legislației în vigoare și numai cu acordul autentic al proprietarului.

#### **Articolul 8. Regimul juridic**

- întreaga suprafață de 1.775 mp se află în proprietate privată și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;
- procedura și lucrările de sistematizare/modernizare/reabilitare ale drumurilor publice se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor;
- PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celei menționate în CU care a stat la baza întocmirii PUZ;
- investitorii și proprietarii privați vor fi responsabili doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

#### **Articolul 9. Amplasarea față de aliniament**

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament de 5,00 m conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
  - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
  - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
  - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
  - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
  - circulație ocazională a autovehiculelor;
  - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
  - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

#### **Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*, respectiv:
  - 5,00 m față de aliniament (Str. Stelea);
  - 3,00 m față de limita nord-estică;
  - 4,6 / 5 m față de limita posterioară;
  - 4,5/5.0 m față de limita sud-vestică (clădirea BRD).
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- alinierea laterală vor asigura posibilitatea existenței fațadelor spre vecinătăți;
- este interzisă crearea de calcane vizibile dinspre Calea Domnească sau dinspre Centrul vechi;

- se admite ca balcoanele să depășească limita edificabilului stabilit; distanța minimă dintre cel mai apropiat punct al balcoanelor și limitele de proprietate este de minim 2 m;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

### **Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- construirea și extinderea clădirilor care adăpostesc activitățile principale și conexe acestora se permit în limita edificabilului;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

### **Articolul 12. Circulații și accesuri**

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se admite realizarea accesului principal din domeniul public, respectiv din Str. Stelea;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- capacități de transport admise:
  - Cale de aprovizionare cu marfă:
    - Greutate maximă admisă = 45 tone
    - Lungime maximă admisă = 20 m
  - Acces parcare clienți și angajați:
    - Greutate maximă admisă = 7,5 tone
    - Lungime maximă admisă = 7 m

### **Articolul 13. Parcaje**

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
- se vor asigura minim 15 locuri de parcare tip berlină;
- acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare;

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; în cazuri excepționale, se pot realiza parcaje și pe loturile învecinate stabilite de comun acord cu proprietarii respectivi;
- se pot amenaja parcaje la sol, în subteran, demisol, pe acoperiș sau altele asemenea.

#### **Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- cornișa noii clădiri va fi de maxim 14 m (spre strada Stelea; un nivel suplimentar poate fi adăugat, cu o retragere de la stradă de minim 10 m);
- se permite accente volumetrice punctuale peste nivelul cornișei, dar nu mai înalte de 19,00 m.
- regimul de înălțime maxim va fi de S+P+2E+3R sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- se admite depășirea regimului de înălțime și a înălțimii maxime a clădirilor până la valorile maxime generate de respectarea simultană a POT și CUT;
- înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 12 m;
- înălțimea maximă a pilonilor publicitari/unipolurilor nu va depăși 30 m;
- amplasarea instalațiilor și echipamentelor publicitare se va putea face la cea mai mică distanță convenită împreună cu administratorii drumurilor/rețelelor edilitare;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, se admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri.

#### **Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor**

- se va insista pe păstrarea unui raport plin-gol în favoarea plinului (cu derogare la nivelul parterului – pentru rezolvarea vitrinelor);
- se vor utiliza preponderent materiale naturale: piatră, cărămidă, tencuieli cu finisaj alb, lemn, material vegetal;
- se vor evita: materialele plastice (pvc, placaje) și metalul (gen Alucobond etc), precum și culorile stridente;
- se va amenaja, inclusiv cu plantație înaltă, spațiul parcelei din jurul clădirii, astfel încât să se realizeze o armonizare cu aliniamentul de vegetație înaltă al străzii și cu curțile frontului opus, la mănăstirea Stelea și la Galeriile Stelea;
- orice material publicitar sau informativ: firme, panouri simple sau luminoase, precum și mobilierul urban din jur (aferent parcelei), ce vor fi folosite la noua clădire vor fi proiectate în concordanță cu specificul străzii;
- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru turism și de prestări servicii, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă.

### **Articolul 16. Condiții de echipare edilitară**

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare în zona studiată;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, acoperișuri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare sau către bazinele vidanjabile/de retenție;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

### **Articolul 17. Spații libere și spații plantate**

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă este de 10%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
  - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
  - în jurul zonelor de parcare;
  - pe trotuarele aferente clădirilor;
  - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
  - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- se va reface constitui un aliniament discontinuu în zona studiată pentru a schimba caracterul străzii Stelea și se va impune menținerea aliniamentului de-a lungul str.Stelea (vegetația va fi aleasă în conformitate aliniamentului prezent pe partea cu Mănăstirea Stelea-Muzeul Evoluției omului și Tehnologiei și Biblioteca Județeană Ion Heliade Rădulescu, astfel încât să se armonizeze. Se propun arbuști în zonele de acces auto (rampă), înspre parcare și înspre laturile nord-vest și nord-est. Pe restul terenului se vor planta flori perene.

### **Articolul 18. Împrejmuiuri**

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 2,5 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei sau vor putea fi lăsate neîmprejmuite/împrejmuit parțial.

### **Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului („POT”)**

- POT maxim = 60%;



- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

#### **Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului („CUT”)**

- CUT maxim = 2,40;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, a zonelor de parcaje și accesuri, a spațiilor verzi, a echipamentelor tehnico-edilitare, a echipamentelor publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

---

#### **V. Unități teritoriale de referință**

---

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („UTR”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

## VI. Anexă

### Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională – Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

**ALINIAREA CLĂDIRILOR** = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

**ANEXE ALE LOCUINTELOR** = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

**COMERȚ** – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

**COMERȚ EN GROS** = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

**COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS** = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

**INDICATORI URBANISTICI** - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR** exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota  $\pm 0.00$  și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

**SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE** = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

**SPAȚII VERZI** = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.