

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„REABILITARE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1 EXISTENTĂ
DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ MEDICALĂ ȘI CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE”**

BULEVARDUL REGELE CAROL I, NR. 48.
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC/CF 92236

AUGUST 2025

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL -
REABILITARE ȘI SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1
EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ MEDICALĂ ȘI
CONSTRUIRE ÎMPREJMUIRE**
Bulevardul Regele Carol I, nr.48, Municipiul Târgoviște,
județul Dâmbovița

BENEFICIAR / **ȚONI OVIDIU-MIHAI**
Autoritatea contractantă

NR. PROIECT **U73**

PROIECTANT GENERAL **S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA **AUGUST 2025**

COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR **dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU**

COLECTIV ELABORARE **ing.urb. Silviu CIOFLEC**

urb. Andreea ROMAN

ECHIPARE EDILITARĂ **S.C. MICRO PROIECT S.R.L.**
Coordonator **Ing.dlp. Corina MEREU**

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul R.L.U.	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	5
▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate	6
▪ Condiții de aplicare	6
▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	6
II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	7
<i>CAP.1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ</i>	7
ARTICOLUL 1. Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism	9
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă	9
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise	9
<i>CAP.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	9
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise	9
ARTICOLUL 5 – Utilizări permise cu condiții	10
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise	10
ARTICOLUL 7 – Interdicții temporare de construire	11
ARTICOLUL 8 – Interdicții totale de construire	11
<i>CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</i>	11
ARTICOLUL 9 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	11
ARTICOLUL 10 – Amplasarea față de aliniament	11
ARTICOLUL 11 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	11
ARTICOLUL 12 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	11
ARTICOLUL 13 – Circulații și accesuri	12
ARTICOLUL 14 – Staționarea autovehiculelor	12
ARTICOLUL 15 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	12
ARTICOLUL 16 – Aspectul exterior al clădirilor	12
ARTICOLUL 17 – Condiții de echipare edilitară	13
ARTICOLUL 18 – Spații libere și spații plantate	13
ARTICOLUL 19 – Împrejmuiri	13
<i>CAP.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	15
ARTICOLUL 20 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	15
ARTICOLUL 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	15
III. ANEXĂ	16
Definirea unor termeni	16

PIESE DESENATE

- U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan
- U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară
- U 03 – Încadrarea în P.U.G. (U.T.R. 8)
- U 04 - Încadrare în PUG în curs de apobare
- U 1 – Situația existentă
- U 2 – Reglementări urbanistice
- U 3 – Mobilare exemplificativă
- U 4 – Reglementări – Echipare edilitară
- U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („**R.L.U.**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**P.U.Z.**”) 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. 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, precum și în conținutul regulamentului.

1.3. Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

1.4. R.L.U. aferent P.U.Z. „Reabilitare și schimbare destinație construcție C1 existentă din locuință în clinică medicală și construire împrejmuire”, cu amplasament Bulevardul Regele Carol I, nr.48, 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.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/2996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- 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;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT 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 amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- 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;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Reabilitare și schimbare destinație construcție C1 existentă din locuință în clinică medicală și construire împrejmuire”, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.
- 3.2. Terenul care face obiectul prezenței documentației P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 92236, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 are o **suprafață de 575.00 mp.**
- 3.3. Forma de proprietate: teren proprietate privată, conform *Contract de vânzare-cumpărare nr.691/02.04.2025*, *Contract de vânzare-cumpărare nr.694/02.04.2025* și *Act de alipire nr.1100/27.05.2025*.
- 3.4. Terenul identificat prin **Numărul Cadastral 92236** este delimitat de următoarele vecinătăți:
- Nord: teren domeniu public –circulație secundară cu ieșire în Bd Regele Carol I (NC 84024);
 - Est: teren domeniu public Bd Regele Carol I (NC 84024)
 - Sud: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC - 10562)
 - Vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 73160)
- 3.5. La momentul elaborării documentației terenul studiat prezintă 4 construcții: construcția (NC 92236-C1) cu destinația construcții de locuințe, edificată în anul 1946, regim de înălțime S+P+1 în suprafață construită la sol de 122,00mp și suprafață desfășurată de 261,00mp, construcția (NC 92236-C2) cu destinația construcții anexă-garaj, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 23.00mp, construcția (NC 92236-C3) cu destinația

construcții anexă-garaj, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 22,00mp și construcția (NC 92236-C4) cu destinația construcții anexă, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 34,00mp. Accesul principal pietonal se face din Bd Regele Carol I și al doilea acces carosabil/pietonal se face dintr-o circulație secundară cu ieșire directă la Bd Regele Carol I.

3.6. Imobilul dispune de următoarele servituți: Zona de protecție a siturilor arheologice; Zona de restricție MAI-zonă aferentă circuitelor de fibră optică deținute în administrare de MAI; Zonă de protecție pe baza normelor sanitare; Zona echipamentelor STS. Amplasamentul se află în “Ansamblul urban-Bd.Castanilor (azi Bd.Carol I)” (mun.Târgoviște; Bd.Carol I (fost Castanilor), cu ambele fronturi de clădiri, inclusiv Gara Târgoviște Sud, până la limita posterioară a loturilor; sec XIX-XX) înscris la poziția 611, cod BD-II-a-B-17202, conform Listelor Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicată în Monitorul Oficial al României.

3.7. Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în U.T.R. 8, categoria de folosință: Curți-Construcții, funcțiunea dominantă a zonei: Lmu-Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10.00m)

▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239 / 29.06.2018;
- Documentațiile de urbanism aprobate în zona studiată și în vecinătatea acesteia (P.U.Z. „Locuință – P+M“ aprobat prin HCL nr.149 din 29.05.2014, P.U.Z. „Construire locuință unifamilială D+P+M“ aprobat prin HCL nr. 129 din 28.02.2019.
- Certificat de Urbanism nr. 477/ 16.06.2025;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Plan topografic în sistem STEREO 70 vizat de O.C.P.I Dâmbovița conform Procesului-verbal de recepție 864/2025 din 7/07/2025;
- Studiu geotehnic – întocmit de GEOVISIONS S.R.L.;
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I nr. Înregistrare 57/84646 din 04.08.2025
 - Etapa II nr. Înregistrare 57/99580 din 17.09.2025
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

▪ Condiții de aplicare

3.8. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 477 din 16.06.2024 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.9. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., 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*.

▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

3.10. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc..Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.

3.11. Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt

propușe pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului;

3.12. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consiliul Local.
- Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. **Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce 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.
2. **Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.
3. **Zonele și Subzonele funcționale** sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 477/16.06.2025

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate: Teren proprietate privată, conform *Contract de vânzare-cumpărare nr. 691 / 02.04.2025, Contract de vânzare-cumpărare cu nr. 694/02.04.2025 și Act de alipire nr.1100/ 27.05.2025*

Servituți: Zona de protecție a siturilor arheologice; Zonă de restricție MAI - zonă aferentă circuitelor de fibră optică deținute în administrare de MAI; Zonă de protecție pe baza normelor sanitare; Zona echipamentelor STS.

Amplasamentul se află în „Ansamblu urban – Bd. Castanilor (azi Bd. Carol I)” (mun. Târgoviște; Bd. Carol I (fost Castanilor), cu ambele fronturi de clădiri, inclusiv Gara Târgoviște Sud, până la limita posterioară a loturilor; sec. XIX - XX) înscris la poziția 611, cod DB-II-a-B-

17202, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicată în Monitorul Oficial al României.

Regimul economic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 477/16.06.2025

Terenul este situat în: U.T.R. nr. 8

Categoria de folosință: Curți-Construcții

Zona de impozitare: Zona „A”.

Funcțiunea dominantă a zonei: LMu – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10.00 m).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, Llu2, ISct, ISs, ISa, ISc, Pp, Ps.

Funcțiuni complementare: ISa, ISf, ISc, IScu, ISct, ISi, S în limita incintelor existente

Utilizări permise cu condiții: Zona protejată istoric; Zona S (M.Ap.N. cu condiția analizări posibilităților de terecere integrală sau parțială la activități cu caracter public).

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele adiacente B-dului CASTANILOR (PUZ special care conservă și potențează o relație urbană tipică GARĂ-CENTRU, inclusiv spațiul deosebit al zonei gării) B-dului VICTORIEI și str. GĂRII; În zona protejată istoric.

Aspectul exterior al construcțiilor: Înălțimea construcțiilor și aspectul exterior al acestora, ce se vor stabili prin PUZ special, menționat la art. 8.8.6., vor avea în vedere o conservare a specificului acestei aretere.

Regimul tehnic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 477/16.06.2025

Teren în suprafață de 575,00 mp – categoria de folosință Curți-Construcții, conform Extras de carte funciară pentru informare nr. 77220 din 04.06.2025, cu NC /CF 92236. Accesul carosabil și pietonal către circulația publică a Municipiului Târgoviște se realizează direct din drumul public B-dul Regele Carol I.

Pe parcelă se află 4 construcții: construcția (NC 92236-C1) cu destinația construcții de locuințe, edificată în anul 1946, regim de înălțime S+P+1 în suprafață construită la sol de 122,00 mp și suprafața desfășurată de 261,00 mp, construcția (NC 92236-C2) cu destinația construcții anexă-garaj, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 23,00 mp, construcția (NC 92236-C3) cu destinația construcții anexă-garaj, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 22,00 mp și construcția (NC 92236-C4) cu destinația construcții anexă, edificată în anul 1972, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de 34,00 mp. Indicatori urbanistici existenți pe parcelă: POT existent = 35%, CUT existent = 0,59.

Întrucât imobilul este amplasat în zona de protecție a unui monument istoric, lucrările solicitate se pot realiza numai în baza avizului Ministerului Culturii.

Conform prevederilor PUG și RLU parcela se află în zona LMu2 - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 45%; CUT = 1,30; Niv = 3,00. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe parcelă este de 10,00 m.

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

Terenul este situat în: **U.T.R. nr.8**

Funcțiunea dominantă a zonei: **LMu** – Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, Llu2, ISct, ISs, ISa, ISc, Pp, Ps.

Utilizări permise cu condiții: Zona protejată istoric; Zona S (M.Ap.N. cu condiția analizări posibilităților de terecere integrală sau parțială la activități cu caracter public).

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele adiacente B-dului CASTANILOR (PUZ special care conservă și potențează o relație urbană tipică GARĂ-CENTRU, inclusiv spațiul deosebit al zonei gării) B-dului VICTORIEI și str. GĂRII; În zona protejată istoric.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelei din *LMu2 – Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10.00m – cu clădiri de tip urban – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)* în ISs – Subzona servicii – construcții de sănătate.

Funcțiunea dominantă propusă este:

❖ **IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general**

Subzona funcțională propusă este:

❖ **ISs – Subzona servicii - construcții de sănătate**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise, în limita incintelor existente sunt:

- ❖ **ISa – Zona construcții administrative**
- ❖ **ISf – Zona construcții financiar-bancare**
- ❖ **ISc – Zona construcții comerciale**
- ❖ **IScu – Zona construcții de cult**
- ❖ **ISct – Zona construcții de cultură**
- ❖ **ISi – Zona construcții de învățământ**
- ❖ **S – Zona cu destinație specială**

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- clădiri cu funcțiunea de sănătate
- troturare/ platforme pietonale
- platforme auto / parcări
- spații verzi în incintă
- platformă gospodărească
- echipare tehnico-edilitară

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- locuințe de servicu temporare, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților,

potrivit prevederilor legale

- orice funcțiune din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public, cu condiția să fie compatibile cu clădirile existente (implicit cu funcțiunea propusă)
- construcții care au funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se va ține seamă de condițiile geotehnice, rețele edilitare existente și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu alte clădiri (funcțiuni complementare zonei) în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinul nr.1.257/ 10.04.2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;*
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- sunt interzise orice alte funcțiuni în afara celor menționate la articolele 4 și 5 din cap 2.
- unități comerciale de mari dimensiuni (hipermarket), unități comerciale de tip: materiale de construcții, piese auto;
- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități productive poluante/ funcțiuni și care generează trafic intens;
- activități industriale și de depozitare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto (service-uri/ vulcanizări și altele asemenea);
- autobaze;
- stații de betoane;

ARTICOLUL 7 – Interdicții temporare de construire

- nu este cazul

ARTICOLUL 8 – Interdicții totale de construire

- nu este cazul

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 9 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- nu este cazul

ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor (alinirea clădirilor) față de aliniament este 6,00 m față de Bd Regele Carol I (partea de Est a sitului) și 3,00m față de circulația secundară cu ieșire directă din Bd Regele Carol I (partea de Nord a sitului);
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - o echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - o spații verzi și amenajări peisagistice;
 - o circulație ocazională a autovehiculelor;
 - o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 11 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat
- fiind o parcelă de colț, retragerile față de limitele laterale și posterioare se propun astfel:
- minimum 1,00 m – față de limita laterală a parcelei (SUD), deoarece se păstrează edificatul existent
- minimum 3,00 m – față de limita posterioară a parcelei (VEST)
- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*)

ARTICOLUL 12 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

- se permit extinderile construcției existente cu condiția respectării *Ordinul nr.1.257/10.04.2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, culoarelor de siguranță în interiorul proprietății* și prevederile menționate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 13 – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minim un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct (Bd. Regele Carol I). Circulația carosabilă se va realiza din circulația secundară cu ieșire directă la Bd regele Carol I (NC 84024) care va fi racordată direct la aceasta printr-un acces de minim 3,50 m.
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

ARTICOLUL 14 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU, respectiv: **1 loc parcare / 10 persoane angajate +10% spor (pentru pacienți)**
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare și se propun 3 locuri de parcare pentru autoturisme (2.50 x 5.00m) + 1 loc de parcare se va rezerva persoanelor cu dizabilități**

ARTICOLUL 15 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de **D+P+1** sau variațiuni care se încadrează: S+P+1/ S+P+M / D+P+M / și nu va depăși **8,00 m** la cornișă/atic, măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 16 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- ambele fațade existente ale clăririi, cu deschidere către spațiul public se vor trata ca fiind principale și se vor integra în zonă respectând toate cerințele specificate în prezentul RLU.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.

- se interzic calcanele și pereții cortină;
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape, cu un unghi de 30°- 45°, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucrane, turnuri; culoarea învelitoarei va fi în culori naturale;
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- se vor evita: materialele plastice (pvc, placaje cu gresie sau faianță) și metalul (Alucobond, etc.)
- pentru finisajul fațadei se recomandă folosirea de culoare din categoria nuanțelor naturale: alb, gri deschis, bej/crem deschis, cafeniu etc.; armonizarea culorii arhitecturii clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, se permite sublinierea eventuală a ritmului fațadelor dacă se consideră necesar;
- se interzice utilizarea culorilor stridente (roșu, roz, galben citrin, verde, albastru, portocaliu, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru etc.);

Exemplu de culori stridente nerecomandate:



- sunt admise instalări de panouri solare, însă boilere sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă.
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;

ARTICOLUL 17 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplsarea noilor rețele în subteran;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 18– Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., 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*.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**;

- 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”.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.

ARTICOLUL 19 – Împrejmuiri

- configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 1,80 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei (obligatoriu semitransparent) sau vor putea fi lăsate neîmprejmuite/împrejmuiri parțiale.
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 20 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40%;

ARTICOLUL 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1.20 ADC/mp teren ;

Întocmit,
Ing.urb. Silviu Cioflec

urb.peisag. Lavinia-Elena Luparu

urb. Andreea Roman

III. 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:

ACCES CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau , după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

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.

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.

CULOAR DE VIZIBILITATE = culoar de vizibilitate protejat, aferent perspectivei spre Mănăstirii Dealul (obligativitate de întocmire de studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru stabilirea regimului de înălțime și a imaginii arhitecturale)

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)

- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) 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 (P.O.T.)** - 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 ± 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.