

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**VOLUMUL 2**

**AFERENT**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**„DEȘFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE  
CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ,  
ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE,  
ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”**

---

*STR. DRĂGĂICII NR. 7, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU*

**VERSIUNE PRELIMINARA**

**SEPTEMBRIE 2022**

## **LISTĂ SEMNĂTURI**

<b>BENEFICIARI</b>	<b>PICO DO PRODEXIM S.R.L.</b>
	<b>EDISON 2020 CONIDAN S.R.L.</b>
<b>PROIECTANT</b>	<b>AREAL DESIGN S.R.L.</b>
<b>ADMINISTRATOR</b>	<b>ING. SILVIU CIOFLEC</b>
<b>COORDONATOR</b>	<b>URB. MIHAI NECULA</b>
<b>FAZA</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>DATA ELABORĂRII</b>	<b>SEPTEMBRIE 2022</b>

## Cuprins

<b>I. Dispoziții generale.....</b>	<b>4</b>
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
2. Baza legală a elaborării .....	4
3. Domeniul de aplicare .....	6
<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 .....	9
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.....	11
Articolul 5. Utilizări interzise .....	12
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) .....	12
Articolul 7. Parcelarea .....	12
Articolul 8. Regimul juridic.....	12
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 .....	13
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 .....	15
Articolul 17. Spații libere și spații plantate .....	16
Articolul 18. Împrejmuiți .....	16
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului .....	16
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului .....	16
<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 Regulamentului Local de Urbanism

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 inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Desființare clădiri existente, construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire teren, amenajare parcare, acces și amplasare mijloace publicitare”, Str. Drăgaicii nr. 7, Municipiul Buzău, Județul Buzău, 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 Buzău.

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

### 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 de Urbanism** al Municipiului Buzău;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica 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, complementarea 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. Suprafața care face obiectul *studiului* este de 14.409 mp conform georeferențierii coordonatelor înscrise în Certificatul de Urbanism nr. 439/12.08.2021 (față de suprafața de 14.400 mp transmisă prin respectivul Certificat de Urbanism) care a stat la baza întocmirii

Studiului de Oportunitate și, ulterior, emiterii Avizului de Oportunitate nr. 1/15.02.2022, aviz care stă la baza aprobării prezentului PUZ.

3.2. Suprafața care face efectiv obiectul *reglementării urbanistice* PUZ este de 7.776 (din măsurători), respectiv 7.784 mp (din acte) și este reprezentată în integralitate de imobilul având numărul cadastral („NC”) 71674 („Zona PUZ”). În cazul în care vor fi necesare operațiuni de actualizare cadastrală, iar suprafețele se vor modifica în conformitate cu acestea, PUZ se va aplica pe valorile nou rezultate. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificarea a imobilului PUZ se admite ca suprafețele să sufere mici actualizări, însă acestea nu vor fi de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații. La momentul emiterii CU, Zona PUZ avea suprafața de 7.784 mp conform actelor, între timp aceasta actualizându-se și având 7.776 mp conform măsurătorilor și re poziționării planimetrice a imobilului.

3.3. PUZ se aplică exclusiv asupra zonei PUZ. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.

---

## **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. Zona PUZ este construită și amenajată și nu este afectată de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Zona PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acesteia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Zona PUZ nu este inclusă într-un sit arheologic. În legătură cu aceasta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. Zona PUZ nu este afectată de zonele de siguranță și protecție ale drumurilor naționale, județene sau comunale.

5.3. Zona PUZ nu este afectată de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian, iar linia CFR din incintă este în proprietate privată.

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 stabilite în continuare.

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 limitele laterale și posterioare ale loturilor 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 incintă, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare, totemurile publicitare și 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 pot realiza din circulațiile publice aflate pe domeniul public în partea de vest și nord, respectiv din Str. Drăgaicii și Aleea de acces.

7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.3. 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 dintre proprietățile învecinate.

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

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor electrice, conform legislației în vigoare.

8.2. Devierea rețelelor tehnico-edilitare se va putea face numai cu avizul administratorilor acestora.

8.3. În cazul racordării la rețelele tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele de protecție ale acestora, conform legislației în vigoare.

8.4. În cazul în care prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea construcțiilor și instalațiilor și realizarea lucrărilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul PUZ, acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective, respectiv limita edificabilului poate fi extinsă pentru a le acoperi, fără aprobarea în prealabil a unei noi documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri.

8.5. Amplasarea construcțiilor, amenajărilor și instalațiilor se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

8.6. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

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

9.1. Reglementările PUZ se aplică pe întreaga suprafață a zonei reglementate (7.776 mp, NC 71674).

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

9.3. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezlipirea sau parcelarea ulterioară a loturilor de teren aferente celor două etape cu condiția menținerii funcțiilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

9.4. În urma unor eventuale operațiuni de re poziționare și rectificare a imobilului PUZ se admit ușoare actualizări cadastrale și de suprafețe întrucât acestea nu sunt de natură să modifice substanțial propunerile prezentei documentații.

9.5. În concluzie, PUZ se aplică exclusiv asupra suprafeței necesare reglementării urbanistice PUZ de 7.776 mp.

## **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 prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 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* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului. Se admite reamplasarea, strămutarea sau reorganizarea spațiilor verzi în incintă cu condiția respectării procentului de spațiu verde necesar stabilit conform prezentului RLU.

10.3. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;

10.4. Împrejmuirile 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 celei principale.

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 PUZ se stabilesc următoarele funcțiuni și utilizări:

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

❖ **IS – Instituții și servicii**

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

- **C – Căi de comunicație**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- **ID – Industrie și depozitare**

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

- spații și galerii comerciale, supermagazin, supermarket, hypermagazin și hypermarket;
- structuri de vânzare;
- magazin de bricolaj și materiale de construcții;
- sporturi, fitness, aerobic, locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite;
- 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, spălătorie auto, stație de pre colectare a deșeurilor și altele asemenea;
- rezervarea unor suprafețe de teren destinate dezvoltării ulterioare a zonei;
- funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- construcții anexe: container bufet și cort (fast food, ambalaje), container reciclare ambalaje (precolectare reciclabile din fluxul comercial), post de transformare, bazin rezervă incendiu și bazin de retenție în funcție de soluția de branșament, stație de pompe, copertine cărucioare.

- agenții de turism;
- showroom-uri;
- 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;
- complex de reparații și întreținere auto;
- atelier de reparații și service auto, spații comerciale, vulcanizare;
- spații tehnice și spații administrative;
- stație de alimentare cu carburanți, cu condiția respectării distanțelor privind protejarea obiectivelor învecinate;
- 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;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- circulații carosabile și pietonale;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- 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;
- panouri publicitare, totem, pilon și unipol publicitar și altele asemenea;
- împrejmuirea terenurilor.

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

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor și de zona seismică;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;

- 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 creșterea 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**

- 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)**

- investițiile se vor realiza pe imobilul NC 71674 în suprafață de 7.776 mp;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenul să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă neregulată și suprafață relativ plană, cu deschiderea către două drumuri publice;
- 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**

- suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 7.776 mp suprafață actuală, iar la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând, fiecare, prevederile prezentului RLU.

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

- întreaga suprafață de 7.776 mp se află în proprietatea persoanelor juridice și nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;

- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății private a altor persoane fizice sau juridice decât proprietarului imobilului reglementat sau a loturilor dezlipite ulterior din acestea;
- 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 cu acordul prealabil al proprietarului;
- 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 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;
  - circulații rutiere și pietonale;
  - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
  - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalitică comercială.

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

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- 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 activități comerciale 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 și de protecție la incendiu 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, autovehiculele 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 permite realizarea accesului principal în/din domeniul public, respectiv în/din Str. Drăgaicii și Aleea de acces dinspre nord;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;
- 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 respecta prevederile Anexei 5 din HG 525/1996 privind numărul minim necesar al locurilor de parcare, respectiv:
  - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
  - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
  - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
  - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

- se interzice diminuarea numărului minim necesar al locurilor de parcare prin construcții sau amenajări (de tipul containerelor);
- în cazul realizării unui număr mai mare de locuri de parcare față de minimumul necesar stabilit anterior, acestea se pot reorganiza/reutiliza pentru alte funcțiuni decât cele inițiale, cu condiția menținerii numărului minim stabilit;
- acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar a se respecta fiind menționat anterior;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități.

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

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 10 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de Parter înalt sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor nu va depăși 15 m;
- înălțimea maximă a pilonilor publicitari/unipolurilor nu va depăși 30 m;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora;
- 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, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

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

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru comerț 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, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;

- 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 la nivelul întregii zone reglementate este de 5%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
  - o perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
  - o în jurul zonelor de parcare;

#### **Articolul 18. Împrejmuiuri**

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 3 m cu gard care poate fi realizat din beton, zidărie, metal, lemn, o combinație a acestora sau va putea fi lăsat neîmprejmuit/împrejmuit parțial.

#### **Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului**

- 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 maxim = 0,60;
- 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.

Întocmit,  
urb. Mihai Necula

## 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.

**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 LOCUINȚELOR** = 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 indicatorilor urbanistici POT și CUT.

**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 350/2001*)

• **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.

**ZONA REGLEMENTATĂ** = zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea scrisă și în partea desenată.

**ZONA STUDIATĂ** = zonă delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, integrării acesteia în zonă și estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente care o compun.