

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT  
PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU  
REALIZARE INVESTITII IN DOMENIUL PRESTARI SERVICII,  
COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, SISTEMATIZARE TEREN,  
AMENAJARE CALE ACCES, PARCARI SI IMPREJMUIRE TEREN**

Targoviste, str. Petru Cercel, FN (T20; P287/56), jud. Dambovita

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL R.L.U.

#### **Art. 1 – Rolul regulamentului local de urbanism**

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior in zona studiata.

2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenului in suprafata de 5784,00mp, teren identificat prin numar cadastral 77421, situat in intravilanul municipiului Targoviste, str. Petru Cercel, FN (T20; P287/56).

### 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului Regulamentul local de urbanism stau, in principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, in cazul de fata: Planul Urbanistic General al Municipiului Targoviste aprobat prin HCL 9/1998.

### 3. DOMENIUL DE APLICARE

#### **Art. 2 – Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile ce fac obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiei ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

#### Art. 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

#### Art. 4 - Zone construite protejate

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a vreunui monumentului istoric.

### 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

#### Art. 5 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. In aceasta zona nu sunt identificati factori de risc natural previzibil.

#### Art. 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

#### Art. 7 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Constructiile propuse in cadrul investitiei au posibilitatea de bransare la retelele de utilitati existente in zona strazii Petru Cercel.

#### Art. 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile invecinate.

#### Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: **POT= 40% si CUT= 2,00.**

### 6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

#### Art. 10 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

#### Art.11 - Amplasarea fata de drumuri publice

Edificabilul propus va fi amplasat in afara zonei de siguranta a DN72A - str. Petru Cercel (13,00m din ax) si la o distanta de 5,00m fata de aliniamentul spre str. Petru Cercel. Fata de drumul de exploatare din Sudul amplasamentului, DE ce va fi modernizat, retragerea minima va fi de 5,00m.

#### Art. 12 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Nu este cazul.

#### Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Alinierea edificabilului se va realiza la **5,00m fata de aliniament** la str. Petru Cercel.

#### **Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea edificabilului fata de limitele laterale si posterioare:

Fata de limita laterala spre Est - **2,00m**;

Fata de limita laterala spre Vest - **2,00m**;

Fata de limita posterioara spre Sud (aliniament la DE) - **5,00m**;

In interiorul parcelei se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Art.15 - Accese carosabile**

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul carosabil principal se va realiza pe limita de nord din str. Petru Cercel.

Se propune un acces secundar din Drumul de exploatare de pe latura de sud.

#### **Art.16 - Accese pietonale**

Accesul pietonal principal se va realiza pe limita de nord din str. Petru Cercel, iar accesul pietonal secundar pe limita de sud din drumul de exploatare.

### **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

#### **Art. 17 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara**

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile pavate din incinta.

#### **Art.18 - Realizarea de retele edilitare**

Proprietarul va executa toate lucrarile edilitare de echipare necesare, apa, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la retelele publice existente.

Lucrarile de echipare edilitara (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV clablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelor de echipare a cladirilor.

### **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.19 - Parcelarea**

Investitiile vor fi dispuse pe lot propriu avand acces direct din circulatia publica sau accesesele din circulatia publica pot fi asigurate prin intermediul unor circulatii private.

#### **Art. 20 - Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima admisa a constructiilor: (S)+P+3÷4; H maxim la streasina sau cornisa = 15,00m; local 18,00m (lift, casa scarii, acces terasa).

#### **Art. 21 - Aspectul exterior al constructiilor**

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect ahitectural,

conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **Art. 22 - Parcaje**

Dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Pentru restaurant, se estimeaza un minim de 1loc de parcare/5 locuri la masa, rezultand 18 locuri de parcare.

Pentru investitia ce se va realiza in a doua etapa, numarul locurilor de parcare va fi determinat de functiunea ce va fi stabilita la momentul realizarii acesteia, conform Anexei 5 la HG 525/1996. Se estimeaza, in baza propunerii de mobilare urbanistica, un numar de 28 locuri de parcare.

S-au prevazut in total 46 locuri de parcare din care 18 pentru functiunea de restaurant fast-food.

Circulatia pentru functiunea de "drive-through" se va desfasura in sens unic pe o banda cu latimea de 3,00m, dublata de o banda de devansare spre zona de iesire.

Aprovizionarea restaurantului se va face cu autoutilitare de capacitati reduse, in afara orelor de functionare a restaurantului, pentru aprovizionare folosindu-se parcare amplasata in fata acestuia cu acces din str. Petru Cercel.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

### **Art. 23 - Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau amenajarii de spatii vezi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi amenajate.

Spre str. Petru Cercel, se propune o plantatie de aliniament cu arbori inalti pentru diminuarea pe amplasament a poluarii rezultate din traficul rutier.

### **Art. 25 - Imprejmuiri**

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini.

Daca este necesara, imprejmuirea spre str. Petru Cercel se poate realiza doar cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

In cadrul zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

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

**ISps** - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Prestari Servicii, alimentatie publica

**ISc** - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Comert

**ISa** - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Administrativ

**ISt** - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Turism

**CCr** - Subzona circulatii rutiere si parcaje

**CCp** - Subzona circulatii pietonale

**TE** - Subzona tehnico-edilitara

**SVp** - Subzona spatii verzi private

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

#### **1.1. GENERALITATI:**

**Art. 1 Functiunea dominanta: ISps - prestari servicii** ca activitate principala pe parcela cu posibilitatea organizarii de activitati complementare.

**Art. 2 Functiunile complementare admise pe parcela: ISc** - activitati comerciale, **ISa** - activitati administrative, birouri, **ISt** - turism (spatii cazare, motel), **CCr** si **CCp** circulatii rutiere si pietonale, **TE** necesare constructiei, **SVp** spatii verzi.

#### **2.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:**

##### **Art. 3 Utilizari permise pe parcela:**

- a) Prestari servicii de interes general, ca activitate principala pe parcela;
- b) Activitati compatibile, ca activitati secundare pe parcela si in fiecare cladire in parte: comert cu amanuntul, birouri si sedii de firma, spatii cazare, locuire in proportie de mai putin de 25% din SD in fiecare caldare in parte (locuinta de serviciu), parcare/garare, activitati de productie si depozitare produse fara nocivitate, activitati de intretinere a sanatatii (sala fitness, cabinet medical, etc), activitati de instruire.

##### **Art. 4 Utilizari permise cu conditii:**

Pe parcelele situate in zonele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare constructiile si amenajarile vor fi autorizate conform avizelor proprietarilor de utilitati.

#### **3.1. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

##### **Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale:**

Se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor. Se recomanda orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucatariilor si a spatiilor de preparare.

##### **Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice:**

In conformitate cu normativele drumurilor publice.

##### **Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecărei parcele:**

Cladirea cea mai avansata spre strada va fi amplasata retrasa la minim **5,00m fata de aliniament** str. Petru Cercel.

##### **Art. 9 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:**

Constructiile se vor amplasa la distantele minime fata de limitele laterale si posterioare astfel:

Fata de limita laterala spre Est - **2,00m**;

Fata de limita laterala spre Vest - **2,00m**;

Fata de limita posterioara spre Sud (aliniament la DE) - **5,00m**;

##### **Art. 10 Accesul carosabil in interiorul parcelei:**

Accesul carosabil principal se va face din str. Petru Cercel, iar accesul secundar pe limita de sud din drumul de exploatare.

**Art. 11 Accesul pietonal in interiorul parcelei:**

Accesul pietonal principal se va face din str. Petru Cercel, iar accesul pietonal secundar pe limita de sud din drumul de exploatare.

**Art. 12 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:**

Racordarea cladirii la utilitatile tehnico-edilitare se va face din retelele stradale existente in zona (apa, canalizare, curent electric, gaze, telefonie).

**Art. 13 Divizarea parcelelor:**

Daca este cazul, se va face astfel incat sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a fi amplasate.

**Art. 14 Inaltimea constructiilor:**

Regimul de inaltime propus este: **(S)+P+3÷4 (15,00m la streasina sau cornisa, local pana la 18,00m).**

**Art. 15 Aspect exterior al constructiilor:**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect ahitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

**Art. 16 Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al acestuia:**

Procentul maxim de ocupare al terenului se prevede **POT = 40%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=2,00**.

**Art. 17 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:**

Dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Pentru restaurant, se estimeaza un minim de 1loc de parcare/5 locuri la masa.

Pentru investitia ce se va realiza in a doua etapa, numarul locurilor de parcare va fi determinat de functiunea ce va fi stabilita la momentul realizarii acesteia, conform Anexei 5 la HG 525/1996.

**Art. 18 Spatii verzi:**

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului. Spre str. Petru Cercel, se propune o plantatie de aliniament cu arbori inalti pentru diminuarea pe amplasament a poluarii rezultate din traficul rutier.

**Art. 19 Imprejmuiri:**

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre str. Petru Cercel se poate realiza doar cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

Intocmit:

arh. Valeriu Ionescu

arh. Anamaria Barbu Ionescu

ing. Corina Mereu