



PROIECTARE ◉ LOCUINTE ◉ HOTELURI ◉ RESTAURANTE  
◉ SPATII COMERCIALE ◉ CONSTRUCTII SI INSTALATII INDUSTRIALE  
Arhitect Diplomat BOGDAN GEORGESCU  
PLOIESTI, tel : 0722- 58.88.05  
**S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## *Date de recunoastere a documentatiei*

---

- Denumirea lucrării: **INTOCMIRE PUZ – EXTINDERE INTRAVILAN, ZONA INSTITUTII SI SERVICII, SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII SI ZONA CAI DE COMUNICATII SI AMENAJARE DRUM ACCES PENTRU HOTEL, SEDIU ADMINISTRATIV SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI AMENAJARE DRUM ACCES**
- Amplasament: **Com. Bucov, sat Chitorani, sat Valea Orlei, Str. I. C. Bratianu, Ion Gh. Duca, Alexandru Averescu -Intravilan/Extravilan, T73 A3085, V3084 3084/1 3082/3 3079 3069, P3093 3065, De3094 3079/1 3069/2 3083, T72 De3086, T77 Np3404, T73 Cc3091**
- Beneficiari: **COMUNA BUCOV**
- Proiectant: **S.C. BIG STUDIO-ARH DESIGN S.R.L.  
Arh. BOGDAN GEORGESCU**

## **CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE**

### ***1. Domeniul de aplicare***

Prezentul regulament a fost întocmit pentru a fi aplicat în interiorul zonei care a generat PUZ zona delimitată conform suportului topografic aferent certificatului de urbanism nr.289/30.06.2021

### ***2. Corelări cu alte documentații***

Prezentul Regulament Local de Urbanism detaliază, actualizează și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism pentru zone de teren ce vor primi noi destinații

### ***3. Condiții de aplicare***

3,1.Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, precum și o serie de alte prevederi cuprinse în diverse acte normative aflate în vigoare și le detaliază. Prezentul regulament respectă condițiile din avizele obținute, și preia valorile indicatorilor urbanistici maximi prevăzute prin acestea.

3,2,Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, cazuri prezentate la punctul 4 precum și în conținutul RLU-lui.

### ***4. Derogări de la prevederile Regulamentului***

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: zone funcționale, funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, retrageri, indicatori urbanistici maximi, parcelări în mai mult de 3 loturi construibile

4.2.Modalitatea de autorizare în cazul derogărilor, pașii necesari pentru elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ-urilor sunt reglementați de Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

### ***5. Baza legală a elaborării***

**Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului urbanismul, cu modificările completările ulterioare

**HGR NR. 525/1996**, republicată cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

**Ordinul MLPAT nr. 21/N110.04.2000** (brosura) - Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism — indicativ GM-007-2000

**Ordinul MLPAT nr. 176/N116.08.2000** (brosura) - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările completările ulterioare

**HCSup.RUR nr. 101/29.07.2010** — pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea functionarea Registrului Urbanistilor din Romania

- **Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea a teritoriului urbanism, cu modificarile completarile ulterioare.

## **6.Zone si subzone funcționale –**

---

### **UTR NOU**

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

**SP1b – Subzona plantatii de protectie fata de cursuri de apa**

**TH1 – Subzona rauri si parauri**

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

---

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

---

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

#### **a) Generalități**

- a.1. Funcțiunea dominantă
  - institutii publice
- a.2. Funcțiunile complementare admise
  - anexe complementare activitatii administrative
  - Circulație rutieră, spații parcare
  - Spații verzi amenajate, echipare edilitară

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

- b.1. Utilizări permise
  - Institutii si servicii publice pentru invatamant, cult, cultura, sanatate.
  - Unitati si complexe turistice cu functiunea de cazare, relaxare, sport, alimentatie publica.
  - Dotari de tip financiar bancare – birouri, case de schimb valutar, bancomate.
  - Birouri / sediu administrativ
  - Servicii aferente domeniului turismului: saloane de make-up si hairstyle.
  - Locuri de joaca pentru copii.
  - Locuinte de serviciu pentru personalul hotelului si al sediului administrativ.
  - Constructii si amenajari exterioare: terase, foisoare, gratare, pergole.
  - Spatii verzi amenajate: gazon, arbori, flori.
  - Mobilier exterior: banci, cosuri de gunoi, stalpi de iluminat/lampi de exterior.

- Constructii/amenajari/adaposturi pentru cabaline, echitatie, plimbari recreative.
- Alei carosabile si pietonale, parcaje, copertine auto, garaje.
- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- Panouri fotovoltaice, turbine eoliene.
- Statii de incarcare pentru autoturismele electrice
- Signalistica, panouri si firme luminoase, reclame.

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

- Orice constructie de la art.a1 pana la obtinerea autorizatiei de construire si a avizelor institutiilor relevante contextului (Ministerul Turismului, DSP, APM, DSVSA).
- Orice constructie de la art.a1 cu conditia asigurarii eventualei zone de protectie sanitara in incinta.
  - Sunt permise firme luminoase sau neluminoase pe fatada constructiei propuse.
  - Sunt permise a fi autorizate si executate toate constructiile permise si lucrari edilitare prealabil eventualei treceri in domeniul public a imobilului.
  - Orice constructie in zona de risc conform reglementarilor SEVESO, cu avizul Comisiei Seveso.

#### b.3. Utilizari interzise

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

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

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

##### c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții administrative se recomanda orientarea, astfel încât sa se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

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

- Aliniamentul va respecta propunerea din Plansa de Reglementari Urbanistice, de 4 m din axul drumul De 3086 conform profil a-a, de 4,75 m din axul drumul nou propus in sudul terenului conform profil b-b.

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

- Retragera fata de aliniamentul la drumurile existente va fi de 5 m pe toate laturile.

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

- amplasarea noilor constructii se va face cu respectarea retrageriilor fata de limitele laterale si posterioara de minim 5m conform plansei de Reglementari Urbanistice.

- clădirile vor respecta între ele minim inaltimea celei mai inalte sau mai puțin numai in baza unui studiu de insorire, dar nu mai puțin de 3m.

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

##### c.2.1. Accese carosabile

- Fiecare lot nou creat va avea acces carosabil la drum public/privat
- Drumul nou propus se va autoriza si amenaja cel tarziu concomitent cu prima constructie.

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

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

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

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

c.2.2. Accese pietonale -

- Toate constructiile viitoare trebuie prevazute cu accese pietonale, obligatoriu reglementate in conditii de siguranta, in relatie cu circulatia autovehiculelor.

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

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

- In zona exista retele electricitate, gaze naturale, apa si canal.  
- Extinderea retelelor pe drumul nou propus si racordurile nou propuse se vor realiza subteran conform HGR 490/2011, pe cheltuiala beneficiarului.

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Pana la receptia partiala sau totala a constructiilor propuse se vor autoriza, executa si receptiona retelele tehnico edilitare de deservire a cartierului.

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrica, iluminat public, canalizare și apa amplasate pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

- Lucrările enumerate mai sus cu exceptia bransamentelor, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

- Indiferent de forma de finanțare și executare a rețelelor edilitare, realizarea lor se va face cu respectarea prevederilor legii calității în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu se permitea parcelarea terenului pentru alte funcțiuni decat pentru cele in cauza.

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

### **S+P+3**

H max coama= - m

H max cornisa= - m

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Prescripțiile vor urmări armonizarea construcției propuse cu cele existente din punct de vedere : ritmuri plin-gol, registre, regim de înaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si invelitorii, finisaje, gama coloristica, etc.

- Aspectul exterior al construcției se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări;

- Volumetria trebuie să fie echilibrată, corelată cu obiectivele vecine, dar nefiind înlăturată nici tratata subliniată în contrast;

- Nu se vor autoriza construcțiile al căror aspect exterior depreciază aspectul general al zonei.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirii trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Culorile folosite pentru acestea vor fi: alb, crem, culori pastelate. Se permit accente coloristice în procent de minim 5%

- Sunt interzise imitațiile stilistice.

- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcției sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor ce se vor edifica anterior cu care vor fi în relație de co-vizibilitate

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte

- se vor folosi materiale de exterior de bună calitate.

- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

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

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

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

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform obiectivului propus, a HGR 525/1996 cu modificările și completările ulterioare și a normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

- numărul minim de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația clădirilor și va respecta prevederile Anexei 5 la RGU.

- c.5.2. Spații verzi și plantate - Articolul 34 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare
- se va asigura minim 20% spații verzi
  - spațiile neconstruite vor fi înierbate și plantate cu 1 arbore la fiecare 50m
  - parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

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

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

- Sunt permise panouri de reclama publicitară, instalații de iluminat nocturn.

## **4.2. SP1b – Subzona plantatii de protectie fata de cursuri de apa**

### **a) Generalități**

- a.1. Funcțiunea dominantă
- spații plantate
- a.2. Funcțiunile complementare admise
- 

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

- b.1. Utilizări permise
- spații plantate – 2 rânduri de arbori
- b.2. Utilizări permise cu condiții
- 
- b.3. Utilizări interzise
- se interzice edificarea construcțiilor de orice fel.

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

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

- c.1.1 Orientarea față de punctele cardinale
- Nu este cazul
- c.1.2.1. Amplasarea față de drumurile publice
- Nu este cazul
- c.1.2.2-Amplasarea față de aliniament
- Nu este cazul
- c.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul

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

c.2.1. Accese carosabile

- Nu este cazul

c.2.2. Accese pietonale -

- Nu este cazul

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

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

- Nu este cazul

c.3.2. Realizarea de rețele edilitare - Articolul 28 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Nu este cazul

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Nu este cazul

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

c.4.1. Parcelarea

- Nu este cazul

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Nu este cazul

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Nu este cazul

c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = - și C.U.T.max = -.

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

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

- Nu este cazul

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



- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

#### **4.3. TH1 – Subzona rauri și parauri**

---

##### a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- ape curgătoare

a.2. Funcțiunile complementare admise

-

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

b.1. Utilizări permise

- Nu este cazul

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- Lucrări de poduri, modernizări poduri în conformitate cu studiile de specialitate

- Lucrări de gospodărire a apelor, lucrări pentru stabilitatea terenului în conformitate cu studiile de specialitate,

b.3. –Utilizări interzise

- orice construcție în zonele de protecție de-a lungul cursurilor și acumularilor de apă conform legii apelor nr. 107/1996, anexa 2.

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

c.2.1. Accese carosabile

- Nu este cazul

c.2.2. Accese pietonale -

- Nu este cazul

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

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

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

c.3.3. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare

- Nu este cazul

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

##### c.4.1. Parcelarea

- Nu este cazul

c.4.2. Înălțimea construcțiilor - Articolul 31 din R.G.U aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- Nu este cazul

c.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor - Articolul 32 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Nu este cazul

##### c.4.4- Indicatorii urbanistici maximali propusi

P.O.T. maxim = - și C.U.T.max = -.

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

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

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

- Nu este cazul

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

---

##### a) Generalități

a.1. Funcțiunea dominantă

- Cai de comunicatii rutiere

a.2. Funcțiunile complementare admise

- echipare tehnico-edilitară
- indicatoare rutiere

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

b.1. Utilizări permise

- cai de comunicatii rutiere, echipamente si dotari tehnico-edilitare

b.2.-Utilizări permise cu condiții

- orice constructive permisa cu conditia obtinerii avizului administratorului canalului

b.3. –Utilizări interzise

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

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

### **c.2.1. Accese carosabile**

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

.....

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

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

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

c.3.2. Proprietatea asupra rețelelor edilitare - Articolul 29 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare

- Rețelele de alimentare cu energie electrică și apa amplaste pe domeniul public sunt proprietatea publică, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările enumerate mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea public cu exceptia bransamentelor.

c.5.3. Împrejmuiri - Articolul 35 din R.G.U. aprobat cu HGR nr.525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

- împrejmuiri transparente dublate eventual de gard viu la drumurile publice si drumul nou propus cu  $H_{max}=1,6m$

**Î N T O C M I T**  
**Arh. BOGDAN GEORGESCU**