

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU COLECTARE A  
DEȘEURILOR PRIN APORT VOLUNTARIAR ÎN  
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

ȘOSEAUA GĂEȘTI, T9, P39  
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

**OCTOMBRIE 2022**

## LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE
CERTIFICAT DE URBANISM	<b>904/16.09.2022</b>
PROIECTANT URBANISM	<b>AREAL DESIGN S.R.L.</b>
DIRECTOR	ing. <b>SILVIU CIOFLEC</b>
ȘEF PROIECT	urb.peisag. <b>LAVINIA LUPARU</b>
FAZA	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
DATA ELABORĂRII	<b>OCTOMBRIE 2022</b>

## Cuprins

<b>I. DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>4</b>
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT „ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU COLECTARE A DEȘEURILOR PRIN APORT VOLUNTAR ÎN MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ” .....	4
2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.....	4
3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE .....	7
4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	7
<b>II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....</b>	<b>9</b>
<i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>9</i>
ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM .....	11
ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ .....	11
ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....	11
<i>CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....</i>	<i>11</i>
ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE.....	11
ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.....	12
ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE.....	12
<i>CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>13</i>
ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....	13
ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	13
ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....	13
ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....	13
ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI .....	14
ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....	14
ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR .....	14
ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	14
ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ .....	15
ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE .....	15
ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI .....	16
<i>CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI .....</i>	<i>17</i>
ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) .....	17
ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	17
<b>ANEXA .....</b>	<b>18</b>

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT „ÎNFIINȚAREA UNUI CENTRU COLECTARE A DEȘEURILOR PRIN APORT VOLUNTAR ÎN MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA”

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. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism – aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, PUZ și RLU devin parte integrată a PUG, pe care îl modifică și completează cu noile permisiuni și restricții și constituie act de autoritate al administrației publice locale. RLU stabilește elementele necesare eliberării de către autoritatea administrației publice, conform legii, a certificatelor de urbanism și a autorităților pentru executarea construcțiilor pe terenul cuprins în PUZ.

1.4. R.L.U. aferent PUZ – „Înființarea unui centru colectare a deșeurilor prin aport voluntar în Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița” pe terenurile având NC 85749 (CF85749) situat pe Șoseaua Găești T9, P39, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

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

### 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. 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 lucrărilor de construcții**, cu modificările și completările ulterioare;

- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local** pentru Municipiul Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din inunarie 1998 în vigoare conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr.239/29.06.2018 ;
- **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 tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **H.G. nr. 525/1996** pentru **aprobarea Regulamentului General de Urbanism**, cu modificările și completările ulterioare;
- **H.G. nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **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;

**LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului referitoare la căi de comunicații, rețele tehnico-edilitare, siguranța construcțiilor, sănătatea populației etc. :**

- **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 nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **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 inconjurator;
- **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;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **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;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- **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;**
- **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;
- **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;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr.24/15.01.2007** privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;

### **3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE**

- Planul Urbanistic General Municipiul Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform O.U.G. nr.51/21.06.2018 prin H.C.L. nr.239/29.06.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 904/16.09.2022;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Studiu geotehnic verificat Af nr. .... din Octombrie 2022 întocmit de ROCKWARE UTILITIES S.R.L.;
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție nr. .../2022 întocmit de NORTH TOPOCAD S.R.L.;
- Anunțuri informarea publicului:
  - Etapa I nr. înregistrare 35482/24.10.2022;
  - Etapa II nr. înregistrare ...../.....11.2022;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;

### **4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

4.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente zonei de studiu destinată, prin prezenta documentație, construirii „Înființarea unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar în Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița”.

4.2. Terenul în suprafață de 5.700mp, este situat în extravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.9 din ianuarie 1998 și prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2022).

4.3. Forma de proprietate este de teren domeniu public proprietate a Municipiului Târgoviște conform Extras de Carte Funciară pentru Informare nr.106800/06.09.2022.

4.4. Prin documentatia PUZ – „Înființarea unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar în Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița”, se va stabili:

-conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

-accesul pe parcelă se va realiza din Șoseua Găești prin drumul de exploatare, NC 85630, respectand normativele în vigoare și Anexa nr. 4 din RGU;

-se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, se va institui zona de protecție pe baza normelor sanitare;

-se vor amenaja spații verzi de min. 20 % din suprafața terenului;

se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și prevederile HG 525/96 — Regulamentul General de Urbanism, prevederile Legii nr. 350/2001, prevederile Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997, privind regimul drumurilor publice, prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

4.5. **Terenul nu se află cuprins în Lista de Monumente Istorice** actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100m față de imobile înscrise pe această listă.

4.6. Terenul ce face obiectul PUZ și zona studiată **nu sunt incluse într-un sit arheologic și nici nu se află în zona de protecție a acestora** conform studiilor ulterioare. Distanța dintre amplasamentul PUZ-ului și zona de protecție a Sitului „Locuirea medieval târzie de la Târgoviște - Platforma industrială Oțel Inox”, Cod RAN 65351.90 este de aproximativ 50m.

4.7. Conform PUG/1998 și certificatului de urbanism nr. 904/16.09.2022, terenul nu se află în alte zone de protecție (zone cu alunecări de teren).

4.8. Conform certificatului de urbanism, terenul este situat în extravilan, categoria de folosință: neproductiv, neavând o funcțiune dominantă a zonei sau o subzonă funcțională în prezent.

4.9. **Scopul documentației este înființarea unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar (CAV) prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 5700mp.**

4.10. Suprafața amplasamentului este de 5.700mp și cuprinde zona pentru clădirile administrative și platforma pentru depozitare. Ținând cont de faptul că **deșeurile depozitate temporar** sunt stocate în containere speciale amplasate pe o platformă betonată, nu au fost prevăzute măsuri suplimentare în sensul instituirii unor zone de protecție sanitară. Este necesar însă, ca pe termenul de timp necesar pentru apropierea centrului de colectare deșeurilor voluminoase, să se interzică amplasarea locuințelor sau a unităților de producție care necesită factori de mediu speciali (producție alimentară, farmaceutică, etc.)

4.11. Obiectul acestui PUZ constă și în **schimbarea zonificării funcționale din teren neproductiv în gospodărie comunală** – înființarea unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar, cu mențiunea că această modificare nu va avea un impact negativ asupra



dezvoltării urbanistice a acestei zone. Se consideră că acest centru, prin modul în care va fi proiectat și activitățile pe care le va desfășura nu va incomoda în niciun fel dezvoltarea zonei *I-unități industriale, depozite și transport* din vecinătatea imediată a amplasamentului, cu atât mai puțin a zonei rezidențiale a Municipiului Târgoviște.

## 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 2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

### CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### **Regimul juridic**

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 904/16.09.2022

„Terenul este situat în extravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.9 din ianuarie 1998 și prelungit conform O.U.G. nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018).

Forma de proprietate : teren domeniul public conform cu Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 106800/06.09.2022.”

#### **Regimul economic**

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 904/16.09.2022

„Terenul este situat în: extravilan  
Categoría de folosință: neproductiv  
Funcțiunea dominantă a zonei : -  
Subzone funcționale: - ”

#### **Regimul tehnic**

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 904/16.09.2022

Teren, domeniul public proprietate a Municipiului Targoviste în suprafata de 5.700mp, conform cu Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 106800/06.09.2022.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată, art.32, alin. (1), lit. c, coroborat cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent, construirea pe parcele de teren amplasate în extravilanul municipiului Târgoviște se poate realiza numai în baza unui Plan Urbanistic Zonal care să studieze posibilitatea introducerii

terenului în intravilanul localității în vederea construirii unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar la inițiativa Municipiului Târgoviște.

Prin documentatia PUZ – „Înființarea unui centru de colectare a deșeurilor prin aport voluntar în Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița”, se va stabili:

-conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

-accesul pe parcela se va realiza din Șoseua Găești prin drumul de exploatare, NC 85630, respectând normativele în vigoare și Anexa nr. 4 din RGU;

-se vor respecta prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind modul de viață al populației, se va institui zona de protecție pe baza normelor sanitare;

-se vor amenaja spații verzi de min. 20 % din suprafața terenului;

-se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și prevederile HG 525/96 — Regulamentul General de Urbanism, prevederile Legii nr. 350/2001, prevederile Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997, privind regimul drumurilor publice, prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 și prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ" aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

### **Condiționări ale studiului geotehnic**

*Dupa realizarea Studiului geotehnic...*

### **Alte condiționări**

- Pe perioada de execuție se vor respecta prevederile HG nr.300/2006 privind cerințele minime de sericuritate și sănătate pentru șantier. Precizăm că aceste măsuri nu sunt limitative, executantul având obligația de a prelucra măsurile ce se impun pentru condițiile speciale de lucru sau să elaboreze un manual al calității execuției și protecția muncii și PSI propriu pe care o înaintează Inspecției de Stat și dirigintelui de șantier spre aprobare.
- Înainte de începerea execuției, executantul, prin grija sa , va afișa un panou de identificare a lucrării, afișat la loc vizibil, la intare pe șantier.
- Înainte excavării se vor împrejmui zona și se semnalizează cu plăcuțe avertizoare.Pentru accesul pe verticală se vor utiliza scări omologate.
- La execuția lucrărilor se vor respecta instrucțiunile din normativul P118/99 privind siguranța la foc a construcțiilor.
- Pe perioada de execuție se vor respecta și măsurile ce țin de impactul asupra sănătății și confortului populației (măsuri ce fac referire la limitarea poluării aerului, măsuri pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot, măsuri adoptate pentru prevenirea/reducerea poluării apelor și solului/subsolului);

### **Echiparea tehnico-edilitară**

Zona un este echipată edilitar (apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații și energie electrică).

### **ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

Terenul ce fac obiectul elaborării prezentului PUZ **nu este situat în prezent într-o zonă funcțională sau subzonă funcțională**, fiind un **teren extravilan cu categoria de folosință neproductiv**.

Ca amplasament conform PUG/1998 terenul se află lângă UTR36. Funcțiunea dominantă a acestei zone este *I - zonă de unități industriale, depozite și transport*.

Terenul nu se află în zona de protecție monumente, situri arheologice sau alte zone de protecție (zone cu alunecări și canale).

### **ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ**

**Funcțiunea propusă** pentru amplasamentul studiat **este de GOSPODĂRIE COMUNALĂ, care va fi introdusă în intravilan**. Prezenta documentație are ca obiect determinarea condițiilor de amplasare a centrului de colectare a deșeurilor prin aport colectiv (CAV), cât și a elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru eliberarea autorizației de construire.

### **ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE PROPUSE**

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **SP – Spații plantate, agrement, sport**
- ❖ **CCr – Căi de comunicație rutieră**
- ❖ **CCp – Căi de comunicație pietonală**
- ❖ **TE – Echipare edilitară**

## **CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE**

- Depozitarea deșeurilor menajere care nu pot fi colectate în sistem „door-to-door”, respectiv deșeuri reciclabile și biodeșeuri care nu pot fi colectate în pubelele individuale;
- Deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv în funcție de caracteristicile lor, transportate în depozite autorizate sau predate unor operatori economici autorizați în scopul valorificării lor.
- Centre de colectare prin aport voluntar vor asigura fluxuri speciale de deșeuri:
  - deșeuri voluminoase,
  - deșeuri textile,
  - deșeuri din lemn,
  - mobilier,
  - deșeuri din anvelope,
  - deșeuri de echipamente electrice și electronice, baterii uzate,
  - deșeuri periculoase,
  - deșeuri de cadavre animale,
  - deșeuri de grădină,

- deșeuri din construcții și demolări.
- Cabină portar;
- Clădiri administrative;
- Hală /containere/magazii/copertină pentru containere deschise;
- Cameră frigorifică pentru cadavre de animale;
- Laborator de analize chimice ;
- Spații verzi de protecție;
- Echipamente edilitare;
- Platforme, alei și drumuri de incintă;

#### **ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- Depozitarea se va face numai în containere închise/deschise, realizate special pentru colectarea deșeurilor permise anterior;
- Se vor respecta restricțiile impuse de Ordinul Nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014:
  - la proiectare și la funcționare se vor prevedea și respecta metode și tehnici adecvate de acoperire și asigurarea a deșeurilor solide minerale; acoperirea se face zilnic;
  - în cursul operațiunilor de depozitare, vehiculele de transport au acces numai pe drumurile interioare ale depozitului.
  - în cursul exploatării depozitului se aplică măsuri de combatere a insectelor și rozătoarelor (dezinsecții și deratizări);
  - organizarea tehnică a depozitului va respecta reglementările în vigoare pentru protecția sănătății populației, protecția sănătății personalului și protecția mediului; se acordă atenție deosebită împrejmuirii și perdelelor de protecție
- În instalațiile de compostare a deșeurilor organice biodegradabile se va evita prezența substanțelor toxice care pot polua solul. În acest scop se asigură condiții de colectare separată a acestui tip de deșeuri. Gazele de fermentare și apele exfiltrate, rezultate din procesul de compostare, se captează și se dirijează spre instalații adecvate de tratare și neutralizare.
- Pe conturul incintei se prevede o zonă de protecție cu lățimea de minim 1,00m realizată din plantații înalte (arbori și arbuști), astfel impactul vizual și olfactiv să fie minim;

#### **ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuințe;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
- Creșterea animalelor pentru subzistență;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Nu se vor accepta la depozitare următoarele tipuri de deșeuri:
  - deșeuri lichide;
  - orice alt tip de deșeu care nu satisface criteriile de acceptare

### **CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Suprafața totală Nr.Cad.85749 este de 5.700mp, din care se propune suprafața de depozitare 4.560mp (80%) și spații verzi de protecție 1140mp.(20%)
- Terenul are formă poligonală (neregulată), deschidere în partea de nord-est către drumul de exploatare cu NC 85630.
- cum suprafața amplasamentului este de 5.700mp iar suprafața minimă necesară realizării investiției este de cca. 2420mp se admit operațiuni de dezmembrare a terenului, în limitele legii, ulterioare aprobării documentației PUZ.

#### **ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- pentru retragerile edificabilului față de aliniament se vor respecta *Planșa 2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*, diferențiat pentru fiecare lot în parte;
- clădirile se vor amplasa la cel puțin 4.00m față de aliniament;
- platforma de depozitare se va realiza la cel puțin 1.00m față de limitele laterale ale parcelei;

#### **ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- pentru retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor respecta *Planșa 2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*, diferențiat pentru fiecare lot în parte;
- clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă, având retrageri perimetrice față de limitele de proprietate de cel puțin 3.00m;
- platforma de depozitare se va realiza la cel puțin 1.00m față de limitele laterale ale parcelei;

#### **ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- remodelarea și extinderea zonelor de acces ale clădirilor se vor realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;
- la amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va asigura respectarea normelor sanitare de însorire și ventilație, precum și înscrierea acestora în limita edificabilului propus;
- clădirile pot fi configurate în regim izolat, la cel puțin 3.00m unele față de altele;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă pe terenul pe care se construiește;

## ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- accesul către imobile se face direct prin Șoseaua Găești din drumul de exploatare NC85630 (necesită modernizare);
- accesul în incintă necesită sistematizare și modernizare pentru a acomoda transportul containerelor cu deșeuri;
- terenul nu este grevat de servituți și nu generează servituți asupra vecinătăților;
- se vor asigura:
  - o accese carosabile pentru utilizatori (personal)
  - o accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- se pot realiza curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază, **accesul în incintă este de 6.00 m**, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor. La intrarea în incintă este prevăzut un cântar cu dimensiunea de 8/3 pentru controlul greutateii deșeurilor.

## ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin actele normative în vigoare;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, **în afara circulațiilor publice și comunitare;**
- **asigurarea locurilor de parcare în limitele proprietății** conform Anexa 5 din R.G.U. pentru toate activitățile desfășurate.

## ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- clădirile vor avea regim maxim de **înălțime maxim de parter**, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **5.00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă;
- copertina din policarbonat fixate pe schelet metalic pentru containere deschise va respecta detaliile tehnice realizate de specialiști (conform proiectului de rezistență)
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

## ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor volume care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;
- **depozitarea se va face numai în containere închise sau deschise**, realizate special pentru colectarea fiecărui deșeu specific conform ghidului PNRR:
  - containere închise cu acces pietonal din exterior (container colectarea deșeurilor periculoase, Press-container colectarea deșeurilor textile, Press-container colectare hartie/carton, Press-container colectare plastic, container colectarea deșeuri electrice și electronice mici, container colectare obiect de uz casnic mari, container colectare lemn/mobilier)
  - containere descoperite (container colectare sticlă, containere de colectare anvelope, container colectare metal, container colectare deșeuri grădină, container colectare deșeuri construcții diverse, container colectare deșeuri construcții moloz)

***Recomandări din colectarea datelor ale studiului geotehnic, ce fac referire la clădirile propuse :***

- se cunoaște că adâncimea de îngheț pentru Târgoviște, conform STAS 6054/77 este de 90-100 cm;
- se va aduce *completări în urma finalizării studiului geotehnic*

## **ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Alimentarea cu apă potabilă
  - alimentarea cu apă se poate face prin extinderea rețelei de apă până la amplasamentul studiat sau prin realizarea unei soluții de echipare în sistem individual;
  - se vor lua măsurile necesare privind protecția și siguranța în privința stingerii incendiilor;
- Canalizarea menajeră și pluvială
  - asigurarea concetivității cu rețeaua de canalizare menajeră și pluvială se poate face prin extinderea rețelei de canalizare sau prin asigurarea unei soluții locale de colectare a apelor menajere/pluviale.
  - apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional la rețeaua de canalizare ce va fi executată în incintă.
  - apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate în rețeaua de canalizare exterioară de incintă dedicată. Burlanele vor fi prevazute cu piese speciale pentru curățire, la baza acestora.
  - apele pluviale colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi directionate spre un **separator de hidrocarburi**, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi deversate la canalizarea publică existentă.



- Alimentarea cu energie electrică
  - o amplasamentul se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică sau se vor implementa soluții de energie regenerabilă (panouri fotovoltaice).
  - o Centru de colectare va fi dotat cu următoarele tipuri de instalații electrice:
    - instalație de alimentare cu energie electrică ;
    - instalații de iluminat interior/exterior, normal și de siguranță;
    - instalații de prize 230/400V / instalații de putere;
    - instalații de protecție împotriva supratensiunilor atmosferice (paratrăsnet) sau din rețea;

#### **ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- se va asigura un procent **de minim 20%** din suprafața parcelei pentru spații verzi;
- se vor asigura plantații (abori și arbuști) cu rol de protecție la limita exterioară incintei. Acestea vor avea lățimi de **minim 2.00m** și se vor realiza astfel încât impactul vizual și olfactiv față de împrejurimi să fie minim.
- în incintă se admit plantații de tip gazon;
- în zona parcării se recomandă utilizarea dalelor înierbate care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând astfel o parte 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 foarte crescute;
- este permis, dar nu obligatoriu amenajarea teraselor clădirilor cu zone verzi – tip : green roof;
- se recomandă folosirea material forestier și dendrologic daptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorative, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.
- proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbuști sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora.
- proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure măsurile privind siguranța persoanelor care pot fi afectate de ruperile și desprinderile arborilor și elementelor acestora, ca urmare a gradului de îmbătrânire avansat sau a stării fitosanitare precare.
- proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale.

#### **ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI**

- centrul de colectare deșeuri va fi împrejmuit perimetral cu panouri gard plasă bordurată (2.5 x 2.00m) cu stâlpi țevă ce au fundații (Ø45 x 90cm, variabil în funcție de adâncimea de îngheț), cu poartă de acces culisantă – acționare manuală
- se recomandă să nu depășească 2,20 m înălțime.



#### **CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. maxim = 10%

##### **ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- C.U.T. maxim = 0.10

Întocmit,  
urb. peisag. Lavinia Luparu

---

## ANEXA

---

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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:

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

**ALINIERIA 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.

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

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

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

• **Procent de ocupare a terenului (POT)** = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită;

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

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