

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUZ – CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT
MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM,
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**

NC/CF 86049 (3 731mp)
**STRADA GIB. ING. CONSTANTIN, NR.36, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

IUNIE 2023

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE
CERTIFICAT DE URBANISM	109/14.02.2023
PROIECTANT URBANISM	AREAL DESIGN S.R.L.
DIRECTOR	SILVIU CIOFLEC
ȘEF PROIECT	URB. LAVINIA LUPARI
FAZA	PLAN URBANISTIC ZON.
DATA ELABORĂRII	IUNIE 2023



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ – “CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE”	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
II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
<i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>8</i>
ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM	10
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.....	11
ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE	11
<i>CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>12</i>
ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	12
ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	12
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	13
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	14
ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	15
ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI	15
<i>CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI</i>	<i>15</i>
ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	15
ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....	15
ANEXA	16

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ „CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE”

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.

R.L.U. aferent PUZ „Constuirea unui teren de sport multifuncțional (N.C.) 86049 în Sagricom, Municipiul Târgoviște” identificat prin extrasul de Carte Funciară având Numărul Cadastral nr. 86049, și a Listei bunurilor din domeniului public și privat al Municipiului Targoviste având Numărul Cadastral 86049. Conform extrasului de carte funciară, suprafața acestuia este de 3.731 mp, nu există înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți construcții.

1.3. 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 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;
- **P.U.G. Municipiul Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL 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;
- **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;
- **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 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;
- 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”;

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

- Planul Urbanistic General Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 27/2002;
- Certificat de Urbanism nr. 109/14.02.2023;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Studiul geotehnic – aprilie 2023 (executant: S.C.CARMEN GEOPROIECT S.R.L., specialist: ing.geol. Petre Ana Maria)
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție tehnică nr. 536/11.04.2023 (specialist: Cristina Dragut);
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I-Inițiere de elaborare, nr. înregistrare 15055/03.05.2023;
 - Etapa II- Etapa de elaborare a propunerilor, nr. înregistrare 19103/03.06.2023
- 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. Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Constuirea unui teren de sport multifuncțional (N.C.86049)” pe suprafața terenului NC/CF 86049 (3731mp), Str. Răsăritului, Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

Terenul în suprafață de 3731mp, conform actelor de proprietate și extraselor de carte funciară, este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. nr. 27/30.01.2002). Forma de proprietate – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște.

4.2. Zona studiată este situată în partea estică a municipiului Târgoviște, în cartierul Sagricom. Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă de locuire. Prin HCL nr.20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și tema de proiectare pentru obiectivul de investiții prezent.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora.

Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în UTR nr.24, funcțiunea dominantă a zonei este LMr – zonă rezidențială de locuințe P, P+1, P+2 (până la 10m), tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2,Pp, A, S, ISc, Ips, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrative în limita incintei existente; activități de comerț (orașenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitara (stația de epurare a apei Targoviste Sud) in limitele incintelor existente; in insule activitate de depozitare deseuri industrials (zgura) de la UPET;

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Terenul este situat în intravilanul municipiului Targoviste (conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 27 din 30.01.2002).

Forma de proprietate: teren domeniu public al Municipiului Targoviste în suprafața de 3731 mp.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raze de protecție a acestora.

Servituti: nu este cazul.”

Regimul economic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Terenul este asimilat la UTR nr: 24

Categoria de folosință: curți-construcții;

Funcțiunea dominantă a zonei: LMr — Zona rezidențială cu locuințe P. P+1, P+2 (pană la 10 m)

Tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S. ISc, Ips, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrativă în limita incintei existente; activități de comerț orășenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei Targoviste Sud) în limitele incintelor existente; în insule activitate de depozitare deseuri industriale (zgura) de la UPET;

Utilizări permise cu condiții: zona A — utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatare de tip industrial (sere, etc); zona S menținerea caracterului administrativ, zona IS — se va realiza o grupare de clădiri, conformată spațial ca raper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran, în zonele de producție agro-zootehnica și de echipare tehnico--edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective; În zona de protecție a cursurilor de ape, cu respectarea normelor specifice,

Interdicții temporare (pană la aprobare PUZ): parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești; În zona TNh pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ, în zonele de producție agro-zootehnica din insule.”

Regimul tehnic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ studiată pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă locuire.

Prin H.C.L nr. 20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții "Construirea unui teren de sport multifuncțional (N.C. 86049) în Sagricom, Municipiul Târgoviște".

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit. c) coroborat cu art. 47, alin (3) lit h) întrucât se solicită modificarea funcțiunii dominante este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal , regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare , spațiile verzi etc. ”

Alte condiționări – Studiul geotehnic

▪ Drumuri, Platforme, Alei

- Dimensionarea patului viitoarelor platforme precum și a îmbrăcăminții bituminoase va fi stabilită de către proiectant în funcție de dimensiunile sistemului proiectat (elastic - rigid).
- La reabilitarea sistemului rutier, pentru lucrările de terasamente proiectate (drumuri, platforme și alei), se va lua în considerare faptul că formațiunile pelitice, întâlnite în patul drumului (argile cu activitate medie), au o calitate „rea” ca material de umplutură pentru terasamente, necesitând tratare mecanică sau chimică pe o adâncime de 20 cm și aducerea noului terasament la un grad de compactare în conformitate cu normativele în vigoare în cazul în care se dorește folosirea acestora.
- Pe zona de conexiune, refacerea stratului de asfalt în zonele cu degradări accentuate.
- Execuția în etape, lăsându-se între etape un timp suficient pentru stabilizarea condițiilor de umiditate.
- Dirijarea apelor de suprafață și drenarea platformei pentru a evita stagnarea apei și umflările aferente.
- Se recomandă îndepărtarea în totalitate a stratului de umplutură, în masă argiloasă, conform normativelor în vigoare.
- În scopul prevenirii degradării în timp a structurilor rutiere se impune întreținerea periodică a acestora.
- Drumurile, platformele și aleile vor fi previzute cu rigole etanșe, iar zona adiacentă acestora se va amenaja în scopul prevenirii stăgndrii apelor pluviale. Este necesară compactarea corespunzătoare a noilor umpluturi, lăsându-se seama la punerea în operă de natura materialului de aport și umiditatea optimă de compactare (wopt), conform rezultatelor încercărilor Proctor ce vor fi executate conform STAS 13113-83. Gradul de compactare va fi determinat de un laborator autorizat și va fi de minimum 95%.
- Respectarea întregului complex de măsuri pentru prevenirea și remedierea degradărilor provenite din îngheț - dezgheț, conform STAS 170912 -90.
- Pentru zona căii de rulare, se va asigura o rambleiere cu material de umplutură "care să asigure protecția la îngheț. Se va ține seama de prevederile cuprinse în "Instrucțiunile tehnice departamentale pentru prevenirea și remedierea defecțiunilor la îmbrăcămintea rutieră" (indicativ CD98 - 96).

▪ Construcții

- Se vor respecta prevederile NP 12612010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.
- Se vor lua măsuri pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață (precipitații, etc.), atât în perioada execuției cât și în timpul exploatării construcțiilor și din pierderi accidentale ale rețelelor hidroedilitare.
- Între construcție și marginile săpăturii se recomandă să se realizeze o umplutură bine compactată din pământul rezultat din excavare (cu aport material pentru desensibilizare - 3-10 % viacalco, ciment, etc. sau

- alte tipuri de lianți hidraulici pentru compactarea materialelor cu umflări și contracții), umplură ce va servi și ca suport pentru trotuar.
- Pentru asigurarea protecției împotriva infiltrațiilor, construcția va fi prevăzută cu un trotuar etanș cu lățimea de 1,50 m așezat pe un strat de pământ stabilizat, cu pantă spre exterior care să conducă apele meteorice la un sistem de evacuare.
 - Umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pământuri fără potențial de contracție-umflare, dacă se dispune de un astfel de material în zonă fie din pământuri cu umflări și contracții mari stabilizate; în ambele cazuri, umpluturile vor fi bine compactate, în straturi de 15-20 cm grosime, fiind interzisă utilizarea materialelor drenante.
 - Vor fi prevăzute hidroizolații până la suprafața terenului.
 - În cazul apariției de infiltrații, se va executa un sistem de rigole care să adune apele în interiorul unei bașe, de unde acestea vor fi evacuate prin pompă și conduse în sistemul de canalizare al zonei
 - Înainte de realizarea săpăturilor pentru fundații, terenul se va nivela și amenaja corespunzător scurgerii spre exterior a apelor pluviale.
 - Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor realiza în taluz 1:1,5 sau cu sprijiniri verticale dimensionate corespunzător.
 - După terminarea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare se va executa o politură de 3-5 cm.
 - Ritmul turnării betonului de fundare trebuie să fie rapid și de preferabil într-o perioadă uscată.
 - Înainte de turnarea betonului de egalizare, se va întocmi proces verbal de constatare a naturii terenului de fundare de către inginerul geology
 - Orice problemă legată de terenul de fundare se va soluționa împreună cu inginerul geolog.
 - Avizarea poate fi realizată de către un inginer geology din cadrul firmei SC CARMEN GEOPROIECT SRL sau de către un verificator de proiecte Af. Se recomandă anunțarea persoanei care va realiza avizarea cu cel puțin o zi înainte de finalizarea săpăturii.

Alte condiționări

- Pe perioada de execuție se vor respecta măsurile conform **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației (măsurile ce fac referire la limitarea poluării aerului, măsurile pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot, măsurile adoptate pentru prevenirea/reducerea poluării apelor și solului/subsolului);

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

Terenul ce face obiectul elaborării prezentului PUZ este situat în UTR nr.24, cu funcțiunea dominantă a zonei: LMr – zonă rezidențială cu locuințe P,P+1,P+2 (până la 10m). Tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S, ISc, Ips, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrativă în limita incintei existente; activități de comerț orășenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei Târgoviste Sud) în limitele incintelor existente; în insule activități de depozitare deșeurilor industriale (zgura) de la UPET;

Utilizări permise cu condiții: zona A — utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatare de tip industrial (sere, etc); zona S menținerea caracterului administrativ, zona IS — se va realiza o grupare de clădiri, conformată spațial ca raper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran, în zonele de producție agro-zootehnică și de echipare tehnico-edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective; În zona de protecție a cursurilor de ape, cu respectarea normelor specifice,

Interdicții temporare (pana la aprobare PUZ): parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești; În zona TNh pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ, în zonele de producție agro-zootehnică din insule.

ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **V1 – Spații verzi amenajate (plantate), agrement și sport**

ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **CCr – Căi de comunicație rutieră**
- ❖ **CCp – Căi de comunicație pietonală**
- ❖ **TE – Echipare edilitară**

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE

V1

- Spații plantate;
- Spații verzi de aliniament și de protecție;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- Activități sportive, alimentație publică și comerț
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legale avizate
- Împrejmuiri;

ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

V1

- Se admit expoziții, activități culturale (biblioteci în aer liber, pavilioane –structuri ușoare cu utilizare flexibilă sau diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele edificabile în prezentul RLU.

ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

V1

- se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- nu se vor accepta calcane;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

- dotări poluante.

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

V1

- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament;
- Procentul de Ocupare a Terenului, Coeficientul de Utilizare a Terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. 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 conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise;
- terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 3731mp, este neregulat și construibil;
- prin prezentul P.U.Z. nu se aduc modificări configurației actuale a terenului.

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1

- pentru retragerile edificabilului față de aliniament se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”* astfel:
 1. Edificabilul din partea de Nord :
 - Spre Nord (limita cu str.Ing.Gib Constantin) – retragere de **min 5,00m**
 - Spre Sud (către interiorul parcelei studiate) –retragerea va fi de **min. 2,5m** față de rețeaua de apă potabilă
 - Spre Est (către strada Prof.Victor Oprescu)-retragerea va fi de **min 1,00m**
 - Spre Vest (limită cu P.U.Z.Construire locuințe pentru tineri) – retragerea va fi de **min.3,00m**
 2. Edificabilul din partea de Sud:
 - spre Nord (către interiorul parcelei studiate) – retragere **min. 2.50 m** față de rețeaua de canalizare
 - spre Sud (acces dinspre Str.Octav Enigarescu) – retragere **minim 5.00 m**
 - spre Vest (limită cu PUZ-urile ce au ca obiectiv de investiție: Creșa, Grădinița și Locuințe pentru tineri) – **0.00 m** retragere edificabil
 - spre Est: în zona cu vecinătate imediată cu str.Prof.Victor Oprescu – retragerea min.1,00m, în zona cu vecinătate imediată cu zona funcțională – ID și locuire individuală-retragere 0.00 m cu protecție vegetală obligatorie
 - pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- accesuri pietonale și carosabile pe teren;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public nelimitat;
- spații verzi și amenajări peisagistice;
- circulație ocazională a autovehiculelor;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică (inclusiv elemente de tip totem publicitar – denumirea parcului).
- echipamente edilitare

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

V1

- pentru retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*
- aleile pietonale/carosabile, platforme, zonele de parcaje și de accesuri vor intra într-un P.O.T. separat și se pot amplasa și în afara limitei edificabilului stabilit în *Planșa de Reglementări*

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

V1

- clădirile propuse / gradenele 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;
- nu se vor accepta calcane;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă obligatoriu pe terenul pe care se construiește;
- prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor de funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

V1

- se va asigura accesul din circulațiile ce au statut de proprietate private a persoanelor fizice și juridice (din str. Octav Enigarescu, str. Ing. Gib. Constantin), pentru care se va notifica proprietarii în vederea realizării investiției propuse.
- adiacent terenului se propune modernizarea străzii Ing.Gib.Constantin și a străzii Octav Enigarescu ca drumuri de categoria III, la o ampriză de 9,00m (vezi Profil transversal propus - *U2- Reglementări urbanistice*)
- se vor asigura accese ocazional carosabile pentru întreținere;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- gabaritul căilor de circulații ocazional auto de deservire locală pot fi de minim **2,5 m** lățime (conform planșei *U2-Reglementări urbanistice.Zonificare*)
- autorizarea executării viitoarei construcții (gradene) este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace sepcifice de deplasare.
- parcela beneficiază de acces direct pe 3 laturi și în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare, proiectul va fi elaborat în conformitate cu acestea.
- terenul multifuncțional va fi realizat conform specificațiilor proiectului tehnic

ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1

- nu este cazul

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **8.00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă, iar regimul de înălțime maxim va fi de **P+1**;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1

- nu este cazul pentru construcții permanente
- pentru construcții ușoare (gradene/alimentație publică) - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- fațadele se vor finisate cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorari ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stardă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se recomandă cromatica arhitecturală să se aproprie cât mai mult de culori naturale.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; se interzice realizarea unor mansarde false;
- pentru drumuri, platforme, alei, construcții se va respecta recomandările studiului geotehnic;

ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1

- toate necesitățile se vor realiza în regim propriu astfel:
 - alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta cismele.

- preluarea apelor uzate dar și a celor pluviale se va face prin conectarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta toalete ecologice dar se pot folosi și soluții de racordare la rețeaua existentă.

- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă
- se permit și alte instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirii și a instalațiilor;
- imobilul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1

- plantații de înălțimi medii se vor dispune perimetral zonei cu dotări (construcții, teren de sport)
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice
- în prezent, există un punct trafo pe teren (aproximativ 11mp). Spațiile verzi și plantare sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori etc.

ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI

V1

- terenul multifuncțional de sport va fi împrejmuit pe toate limitele din rațiuni de siguranță cu o plasă de gard – 5.00m
- perimetral terenul ce face obiectul PUZ-ului se va lăsa neîmprejmuit (acces nelimitat public) ;

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 construcții și amenajări sportive: 20%;
(întră în calcul construcții, gradene, construcții ușoare, teren multifuncțional)
- P.O.T. maxim circulații/ platforme : 20 %
(întră în calcul alei, circulații ocazionale carosabile, piațete – platforme pentru întâlnire sau pentru loc de joacă , cu diferite finisaje – dale, tartan, dale înierbate)

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

- C.U.T. maxim: = 0,20 ;

Întocmit,
urb. Lavinia-Elena 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:

ACCES LA DRUM PUBLIC = reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

ACCES PIETONAL = reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi trotuare, străzi pietonale, piațete pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată;

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

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

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.

AMPRIZA DRUMULUI = suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M-007-2000)

CONSTUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritate publică, au o durată de existență mimitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demolarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori alte asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere sitate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

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 ±0.00 și streășina, cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎMPREJMUIRI = construcții sau amenajări (plantații, garduri vii), cu caracter definitive sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau proprietățile învecinate (G.M.-007-2000)

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.

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

REGIM JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, 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, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) = 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 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ = teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare

istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

ZONĂ DE PROTECȚIE = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de eurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industrial, circulație intense etc.) (Legea 350/2001)

ZONĂ DE SIGURANȚĂ = suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legale de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M.2007-2000)