

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

BENEFICIAR	S.C. MEDA S.R.L., CIF: 4947466
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 21
NR. PROIECT	H262/2022
DATA ELABORĂRII	IULIE 2023

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

PROIECTANT DE SPECIALITATE	ing. Corina Mereu
-----------------------------------	-------------------

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	pag.
1 ROLUL RLU	3
2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3 DOMENIUL DE APLICARE	4
II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural	4
5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
7 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	6
8 Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	6
10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	6
III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	7
11 Unități și subunități funcționale	7
IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	7
IS ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE	
V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	13

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN.

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calitatii în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spațiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu RLU se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela cu numărul cadastral 86042, amplasată în județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, având suprafața de 1.200,00 m².

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Parcela cuprinsă în zona studiată prin PUZ aparține teritoriului intravilan al orașului Târgoviște.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice și nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Ca și poziționare față de ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de 5,10 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării

construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 5,00 m față de strada Calea Ialomiței. Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 2,00 m către nord și 0,00 m către sud, iar cea posterioară va fi de 2,00 m.

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate. Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

În afară zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcări, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal în zona reglementată se va realiza prin aliniamentul străzii Calea Ialomiței, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului, Orașul Târgoviște. Poziția și soluția tehnică de realizare a accesurilor rutiere și pietonale va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DE GAZE NATURALE
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ
- REȚEA DE APĂ
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ

Rețelele tehnico-edilitare se vor conforma propunerilor planșei 5 REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ, cu acordul administratorilor de rețea, la faza de proiect.

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Zona reglementată nu prezintă variații de relief, având o topografie plană. Suprafața minimă a parcelelor pentru construcții, în situația unor operațiuni cadastrale ulterioare, este de 500,00 m².

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 30% din suprafața totală a parcelelor pentru amplasarea de spații verzi. Spațiile verzi vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

Împrejmuirile se vor realiza conf. necesităților tehnologice ale obiectivului de investiții în vederea asigurării condițiilor tehnice pentru siguranța în exploatare și a cadrului legal pentru funcționarea obiectivului de investiții.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propun, conf. PLANȘEI 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – următoarele unități funcționale:

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- construcții și amenajări aferente serviciilor: clădiri de birouri, sedii de firme, clădiri administrative, construcții multifuncționale, cabine poartă, împrejmuiri, bariere, semnalizări auto și pietonale;
- parcaje la sol și multietajate;
- amenajări și construcții tehnico-edilitare pentru asigurarea utilităților obiectivelor construite;
- împrejmuiri și porți auto sau pietonale de acces;
- lucrări și amenajări peisagistice;
- grupuri sanitare, vestiare;
- alte construcții cu rol tehnologic necesare funcțiunilor de baza;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- În interiorul zonei edificabilă trasată conf. PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE, în interiorul zonelor de protecție existente, cu avizul administratorului acestora, se pot amplasa utilizările admise conf. Articolului 1 – Utilizări admise.
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizari decat cele admise cu sau fara conditionari, conf. art. 1 si 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în zona **IS** este de 500,00 m².
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;

Se admit operațiuni cadastrale de dezmembrare fără necesitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ în maxim 3 parcele și numai cu respectarea Regulamentului General de Urbanism (L>I; suprafața minimă pentru o parcelă de 500,00 m² și acces direct. În caz contrar, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism PUZ. Se admit dezmembrări pentru creare cale de acces/parcări.

În situația divizării în mai mult de 3 parcele, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, art.47, alin.3, litera 3), se va relua procedura de elaborare și avizare a altei documentații P.U.Z.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul propus al străzii Calea Ialomiței la o distanță de minim 5,00 m conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se vor respecta următoarele distanțe minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (nord): 2,00 m
- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ (sud): 0,00 m
- RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ: 2,00 m

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- accesul rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul străzii Calea Ialomiței;
- accesul rutier va avea o lățime minimă de 6,00 m;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și

- circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere, în funcție de necesitățile tehnologice;
- se recomandă ca în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren să fie rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.10 vor fi prevăzute:
 - a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
 - b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează:
 - un spor de 10% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.1-1.1.7;
 - un spor de 30% pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.7-1.1.10;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11-1.1.13 vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Observație: Conf. Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități rurale - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993, lățimea minimă a unui loc de parcare poate fi de min. 2,30 m.
 - pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
 - în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
 - numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 12,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maximă la streasina/atic a clădirilor nu va depăși 9,00 metri față de cota +/-0,00;
- sunt permise înălțimi mai mari de 12,00 m doar pentru echipamente de tip Totem și numai cu acordul administratorului drumului public, Poliției Rutiere și respectarea Regulamentului Local de publicitate aprobat prin HCL nr. 203/19.04.2019.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- nu sunt admise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate de tip turn, minaretă sau altele similare;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de înălțime nejustificate funcțiunii;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- nu sunt admise calcanele inestetice vizibile din spațiul public;
- soluția optimă de mobilare este de alipire la clădirea existentă din vecinătate;

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
- Racord la rețeaua de gaze naturale;
- Racord la rețeaua de apă;
- Racord la rețeaua de canalizare menajeră;

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- din suprafața totală a parcelei reglementate, se va asigura un procent de minim 30% sub formă de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție. Se recomandă ca suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament să fie plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală perimetrală incintei;
- se recomandă realizarea unor plantații înalte, în lungul limitelor incintelor, care vor reprezenta totodată linii de separație față de alte subzone functionale și unități teritoriale de referință. Astfel, se va încuraja principiul compatibilității funcționale.

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile laterale vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale similare cu cele ale construcțiilor principale;
- către aliniamentul străzii Calea Ialomiței, nu se vor realiza împrejmuiri, sau vor fi realizate sub formă de gard viu cu o înălțime maximă de 1,00 m
- în funcție de conformarea zonelor de acces, porțile de intrare pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru unitatea funcțională IS, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT: 60%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru unitatea funcțională IS, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT= 1,00**.

ARTICOLUL 17
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru unitatea funcțională IS, regimul maxim de înălțime este **P+2**.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conf. PUG Oraș Târgoviște, zona reglementată se află în interiorul UTR 14. Prin prezentul PUZ zona reglementată nu va constitui o nouă unitate teritorială de referință și va rămâne în interiorul UTR 14.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

REDACTAT,
urb. Mihai NICOLESCU

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
ing. Corina MEREU