

RLU aferent PUZ – “2. CRESTEREA COMPETITIVITATII ECONOMICE SI DEZVOLTAREA DURABILA A FIRMEI VASCONY PROD SRL PRIN INVESTITII FINANTATE PRIN POR 2021-2027 – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE PANOURI DIN LEMN.  
3. CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA P+1, AMENAJARE PARCARE, SISTEMATIZARE TEREN SI CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE  
4. AMENAJARE TEREN DE SPORT ACOPERIT.” – municipiul Targoviste, Județul Dambovita  
Beneficiar: S.C. VASCONY PROD S.R.L.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 89888, 88901, 89127, județul Dambovita**

**Beneficiar: S.C. VASCONY PROD S.R.L.**

**Proiectant: S.C. ADDA S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița**

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajării teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **conslocuireie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială.**

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legisi alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajării teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltării durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001**, revizuită și completată ;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor** (completata, modificata si republicata) ;

- **Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;**
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;**
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;**
- **Codul civil ;**
- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525 / 1996**
- **Hotarârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;**
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014 cu referire la Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;**
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarearegulementelor locale de urbanism, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si 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 lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;**
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;**
- **Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;**

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

**3.1.** Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amplasamentul situat pe teritoriul administrativ al municipiului Targoviste, județul Dambovita, în intravilanul acestuia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

- “2. CRESTEREA COMPETITIVITATII ECONOMICE SI DEZVOLTAREA DURABILA A FIRMEI VASCONY PROD SRL PRIN INVESTITII FINANTATE PRIN POR 2021-2027 – CONSTRUIRE HALA DE PRODUCTIE PANOURI DIN LEMN.
- 3. CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA P+1, AMENAJARE PARCARE, SISTEMATIZARE TEREN SI CONSTRUIRE SPATIU DE DEPOZITARE
- 4. AMENAJARE TEREN DE SPORT ACOPERIT”.
- Certificatul de urbanism nr. 47/ 09.10.2023.

Zona studiată este reprezentată de un teren intravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 11.939,00 mp, identificat cu numerele cadastrale 88898 (2.973 mp), 89127 (5.187 mp), 88901 (3.779 mp), situat in municipiul Targoviste, judetul Dambovita, din care 3.799 mp – curti constructii, 2.973 mp curti constructii si 5.187 mp curti constructii.

In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** prin investitorul privat VASCONY PROD S.R.L. ce pune la dispozitie în vederea construirii/dezvoltarii, o suprafață de teren de cca. 11.939 mp amplasat în partea de sud-est a intavilanului municipiului Targoviste, pentru construirea unor hale industriale, edificarea unei cladiri administrative si amenajarea unui teren de sport acoperit, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

---

## II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

---

1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiate in planşa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala".

2. **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, având functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

3. Teritoriul studiat este impartit in urmatoarele zone functionale :

---

**ID Zona unități industriale, de depozitare si transport**

---

**IS Zona pentru institutii si servicii de agrement si amenajari sportive**

---

---

## III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

---

**III.1. ZONA INDUSTRIALA – Zona unitati industriale, de depozitare si transport - ID**

---

### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

---

Zona ce face parte din documentatia de urbanism P.U.Z., terenuri aflate in municipiul Targoviste, strada Cezar Ivanescu, N.C. 88898, 88901, 89127, judetul Dambovita.

Terenurile ce fac obiectul P.U.Z. se afla in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul studiat este situat in intavilanul municipiului Targoviste, in partea de sud-est a acestuia.

Zona ID a fost propusa pentru loturile cu nr. 1 si nr. 3 si are drept scop dezvoltarea unei zone de productie si depozitare noi in localitate.

Zona functionala ID este delimitate prin urmatoarele criterii:

- Functiunea dominanta;
- Regim maxim de inaltime;
- Necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- Configuratia tesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati, etc.;
- Relatia cu vecinatatea.

## **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- activitati industriale productive si de servicii, IMM, desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si amterialelor produse, cercetarea industrială;
- unitati de productie a energiei electrice din surse regenerabile (energie eoliana, energie solara);
- unitati de cazare pentru personalul care deserveste unitatile industriale si de servicii;
- cladiri industriale si cladire administrativa P, P+1E niveluri în regim de construire discontinuu, cladire izolata pe parcela;
- constructii productie panouri lemn;
- constructii depozitare si transport;
- servicii;
- locuri parcare;
- constructii anexe:
  - lucrari tehnico-edilitare care pot promova utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de caldura, instalatii geotermale;
  - amenajari exterioare incinta:
    - platforme parcare;
    - spatii verzi amenajate, scuaruri;
    - accese pietonale;
    - accese rutiere;
    - racorduri la drumurile publice existente;
    - instalatii si racorduri tehnico edilitare;
    - imprejmuirea terenului;
    - bransare la utilitati si retele instalatii;
    - retele canalizare;
    - sedii administrative, birouri, servicii intreprinderi, proiectare, cercetare etc.;
    - showroom-uri;
    - anexe sanitare;
    - depozite cu caracter nepoluant;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.**

- Se admit urmatoarele functiuni cu conditia ca acestea sa functioneze complementar cu activitatile productive dominante ale subzonelor functionale :
  1. Institutii si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari :
    - a) Birouri profesionale sau de afaceri – administrative ;
    - b) Servicii pentru afaceri ;
    - c) Institutii financiare sau bancare ;
    - d) Posta si telecomunicatii.
  2. Se admit functiuni industriale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere lemn, tamplarie) ;
  3. pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica ;
  4. se admite completarea/extinderea cu cladiri comerciale, de servicii sau adapostind spatii tehnice in limita indicatorilor urbanistici propusi, cu conditia sa se asigure accesele carosabile si pietonale necesare ;
  5. se admite extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament ;
  6. activitati care utilizeaza pentru depozitare sau productie terenul vizibil din circulatiile publice sau de pe parcelele adiacente, cu conditia respectarii normelor sanitare si reproducerii de noxe sau zgomote care deranjeaza vecinatatile.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele utilizari :

- locuinte individuale si colective ;
- orice alte utilizari, altele decat cele mentionate anterior ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

**Pentru a fi construit un teren, trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.**

#### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Regimul de aliniere va fi de minim **12,40 m** pentru terenul **NC 88901** fata de drumul existent; regimul de aliniere pentru terenul avand **NC 88898** va fi de minim **8,70 m** fata de drumul existent;
- Este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri ;
- In fâșia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, punctelor de bransament/conexiune, spatiilor verzi, imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcajelor;
- iesirile din retragerea fata de aliniament la constructiile cu caracter definitiv (trepte de access, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streasina s.a.) sunt acceptate, dar fara a depasi 1,50 m;

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale cu distanta de **0,60 m**, iar fata de limitele posterioare ale parcelei cu distanta de **5,00 m** pentru **NC 88901**, respectiv **12,00 m** pentru terenul cu **N.C. 88898** (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala"*) ;
- este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

- cladirile se vor amplasa in regim de construire discontinuu – izolat pe parcela ;
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeasi parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE.**

- orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/1998** ;
- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de

accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterul urbanistic al zonei ;

- accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;
- executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde ;
- racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii ;
- in zona functionala propusa – **ID - Zonă unitati industriale, depozitre si transport** accesele carosabile (intrare – iesire) in incinta se vor realiza din strada Cezar Ivanescu si din strada Octav Enigarescu;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire;

#### **ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL.**

- accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare-iesire;
- accesul persoanelor in incinta se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform HG 525/1996;
- se vor asigura minim 1 loc de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati.

#### **ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordare la retelele tehnico-edilitare publice ;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele ;
- conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.



- beneficiarul va trebui sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala;
- pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;
- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

### **ARTICOLUL 11 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- pentru a putea fi construit un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile;
- parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:
  - front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m;
  - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m;
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.;
- parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz in care prevederile prezentului regulament se aplica intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile unificari sau dezmembrari.

### **ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR.**

- regimul maxim de inaltime admis (Rh maxim) este de S+P+1E, maxim 12,00 ;
- Înălțimea maximă la cornisa/atic este de 10,00 m;
- Inaltimea maxima admisa la coama este de 12,00.

### **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

- cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei ;
- aspectul cladirilor se recomanda a fi subordonat cerintelor functionale si exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor beneficiarului ;
- firmele luminoase, afisajele si mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana preceptibila din spatiul public ;

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor ;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor fatade sau acoperis.

#### **ARTICOLUL 14 - PARCAJE.**

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Dimensionarea numarului de locuri de parcare / garare se va face conform Normativului P 132-93 si RGU in functie de specificul fiecarei unitati.

#### **ARTICOLUL 15 - SPATII VERZI.**

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% din suprafata totala a terenului;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

#### **ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI.**

- imprejmuirea va fi de maxim 2,00 m si min. 1,80 m, opaca spre vecinatati ;
- materialele si culorile utilizate vor avea un aspect ce se vor integra in specificul zonei atat din punct de vedere arhitectural, cat si functional;
- imprejmirile la aliniament se vor realiza in totalitate in interiorul parcelei si vor avea un aspect unitar;
- imprejmirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii functionale care necesita o protectie speciala;
- portitele imprejmirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante in planul imprejmirii;
- se interzice utilizarea materialelor si culorilor stridente.

### **SECȚIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 17 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 60,00%**;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje si de accese, spatiile verzi, echipamente edilitare nu vor intra in calculul P.O.T.

#### **ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
**CUT<sub>maxim</sub> = 1,20**

## **III.2. ZONA SERVICII – Zona institutii si servicii de agrement si amenajari sportive – IS**

### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

---

Zona IS a fost propusa pentru lotul cu nr. 2 si are drept scop dezvoltarea unei zone de agrement si amenajari sportive in localitate.

Tipuri de subzone functionale:

- Constructii si amenajari sportive: ISsp
- Constructii si amenajari de agrement: ISag
- Unitati de prestari servicii: Isps.

Zona functionala IS este delimitata prin urmatoarele criterii:

- Functiunea dominanta;
- Regim maxim de inaltime;
- Necesitatile tehnologice ale activitatilor specifice;
- Configuratia tesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinatati, etc.;
- Relatia cu vecinatatea.

### **SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

---

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- amenajari acoperite si descoperite si constructii pentru practicarea activitatilor sportive, anexe complementare functiunii dominante;
- baze de agrement;
- terenuri de sport;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- spatii pentru alimentatie publica si comert, cafenea, activitati sportive;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- vestiare;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii plantate – scuaruri;
- amenajari tehnico-edilitare;
- semnalizari, reclame, bariere, constructii si amenajari pietonale, care deservesc buna functionare a obiectivelor propuse.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.**

- schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacitatilor, se face de in urma obtinerii Autorizatiei de Mediu.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele utilizari :

- locuinte individuale si colective ;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- depozitari de materiale re folosibile ;
- activitati productive ;
- statii de betoane ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

### **SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

**Pentru a fi construibil un teren, trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.**

### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Regimul de aliniere va fi de minim **2,60 m** pentru terenul **NC 89127** fata de drum;
- In fâșia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, punctelor de bransament/conexiune, spatiilor verzi, imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcajelor;
- iesirile din retragerea fata de aliniament la constructiile cu caracter definitiv (trepte de access, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streasina s.a.) sunt acceptate, dar fara a depasi 1,50 m;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale cu distanta de **0,60 m**, iar fata de limitele posterioare ale parcelei cu distanta de **5,00 m** (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala"*) ;
- este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.

### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

- cladirile se vor amplasa in regim de construire discontinuu – izolat pe parcela ;

- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeasi parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE.**

- orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/1998** ;
- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterul urbanistic al zonei ;
- accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie ; aspectul este valabil si pentru accesese secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create ;
- executarea strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde ;
- racordarea circulatiilor din incinta la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport si distributie necesare functiunii ;
- in zona functionala propusa – **IS - Zonă institutii si servicii de agrement si amenajari sportive** accesese carosabile (intrare – iesire) in incinta se vor realiza din strada Cezar Ivanescu;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire;

#### **ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL.**

- accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare-iesire;
- accesul persoanelor in incinta se va face astfel incat sa nu fie stanjenit fluxul carosabil sau sa se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform HG 525/1996;
- se vor asigura minim 1 loc de parcare rezervate persoanelor cu dizabilitati.

#### **ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordare la retelele tehnico-edilitare publice ;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele ;
- conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.
- beneficiarul va trebui sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala;
- pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;
- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

#### **ARTICOLUL 11 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- pentru a putea fi construit un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile;
- parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:
  - front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m;
  - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m;
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.;
- parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz in care prevederile prezentului regulament se aplica intregului lot sau loturilor rezultate in urma unor posibile unificari sau dezmembrari.

#### **ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR.**

- regimul maxim de inaltime admis (Rh maxim) este de P+1E, maxim 10,00 ;
- Înălțimea maximă la cornisa/atic este de 10,00 m;
- Inaltimea maxima admisa la coama este de 12,00.

#### **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fatada :

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri

Materiale permise :

- tencuială decorativă pe termosistem,
- placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc. ) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă
- placaj lemn tratat cu lazuri de exterior
- panouri sandwich in culori nestridente;
- socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
- soclu similipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
- cu tencuiala decorativa.

Materiale interzise :

- placaj de piatra pe intreaga fatada,
- pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țigla ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii si se vor monta glafuri din tabla simpla sau de Aluminiu.
- cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei ;
- aspectul cladirilor se recomanda a fi subordonat cerintelor functionale si exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor beneficiarului ;
- firmele luminoase, afisajele si mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana preceptibila din spatiul public ;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor ;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor fatade sau acoperis.

#### **ARTICOLUL 14 - PARCAJE.**

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Dimensionarea numarului de locuri de parcare / garare se va face conform Normativului P 132-93 si RGU in functie de specificul fiecarei unitati.

### **ARTICOLUL 15 - SPATII VERZI.**

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% din suprafata totala a terenului;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

### **ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI.**

- imprejmuirea va fi de maxim 2,00 m si min. 1,80 m, opaca spre vecinatati ;
- materialele si culorile utilizate vor avea un aspect ce se vor integra in specificul zonei atat din punct de vedere arhitectural, cat si functional;
- imprejmuirile la aliniament se vor realiza in totalitate in interiorul parcelei si vor avea un aspect unitar;
- imprejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii functionale care necesita o protectie speciala;
- portitele imprejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante in planul imprejmuirii;
- se interzice utilizarea materialelor si culorilor stridente.
- imprejmuirile cu caracter temporar (la șantiere de construcții) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

## **SECȚIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

### **ARTICOLUL 17 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 50,00%**;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje si de accese, spatiile verzi, echipamente edilitare nu vor intra in calculul P.O.T.

### **ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
**CUT<sub>maxim</sub> = 1,00**

Intocmit,  
arh. Dumitru Barbu