

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SEDIU DE FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

*STR.PROF. CORNEL POPA, NR. 17,
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC 2324, CF 70890*

IANUARIE 2025

DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**
Str.Prof.Cornel Popa nr.17, Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița

BENEFICIAR / **SC. BOMACA PROIECT S.R.L.**
Autoritatea contractantă

NR. PROIECT **U66**

PROIECTANT GENERAL **S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE **P.U.Z.**

DATA **IANUARIE 2025**

COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR **dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU**

COLECTIV ELABORARE

Proiectant **ing.urb. Silviu CIOFLEC**
Proiectant rețele edilitare **ing. Corina MEREU**
Desenat **urb. Andreea ROMAN**



STUDIU GEOTEHNIC **S.C. GEOVISIONS S.R.L.**
Verificator AF. **ing. geol. Maria SAMOILĂ**
Atestat M.T.C.T.

STUDIU DE CIRCULAȚIE **BOMACA PROIECT S.R.L**
Coordonator **ing. Cristian CĂIȚĂ**

STUDIU ECHIPARE **BOMACA PROIECT S.R.L**
EDILITARĂ
Coordonator **ing. Corina MEREU**

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins	
I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul R.L.U.	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	5
▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate	6
▪ Condiții de aplicare	6
▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	6
II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	7
<i>CAP.1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ</i>	<i>7</i>
ARTICOLUL 1. Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism	13
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă	13
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise	13
<i>CAP.2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	<i>13</i>
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise	13
ARTICOLUL 5 – Utilizări permise cu condiții	14
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise	15
<i>CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</i>	<i>15</i>
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	16
ARTICOLUL 8 – Amplasarea față de aliniament	16
ARTICOLUL 9 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	16
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	16
ARTICOLUL 11 – Circulații și accesuri	16
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor	16
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor	17
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor	17
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară	18
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate	18
ARTICOLUL 17 – Împrejmuiuri	19
<i>CAP.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	<i>19</i>
ARTICOLUL 18 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	19
ARTICOLUL 19 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	19
III. ANEXĂ	20
Definirea unor termeni	20

PIESE DESENATE

- U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan
- U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară
- U 03 – Încadrarea în P.U.G.
- U 1 – Situația existentă
- U 2 – Reglementări urbanistice
- U 3 – Mobilare exemplificativă
- U 4 – Reglementări – Echipare edilitară
- U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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. Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

1.3. Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

1.4. R.L.U. aferent P.U.Z. „Construire sediu firmă și împrejmuire teren”, cu amplasament Str. Prof. Cornel Popa, nr.17, municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);

- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- 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;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT 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 amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- 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;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Construire sediu firmă și împrejmuire teren”, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.
- 3.2. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificate cu numărul cadastral 2324 situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și însumează o suprafață de 997 mp rezultată din măsurători, respectiv 996 mp din acte.
- 3.3. Forma de proprietate: teren proprietate privată, conform Act de a judecare 596/2012 din 27.11.2015 cu Porces verbal de constatare și completare Act de a judecare din 06.01.2016.
- 3.4. Terenul identificat prin Numărul Cadastral 70890 este delimitat de următoarele vecinătăți:
- Nord:teren domeniu public Str. Prof.Cornel Popa (NC 75037);
 - Vest: teren proprietate privată Gheboianu Steliana (NC 85973) și teren aflat în administrarea Primăriei;
 - Sud: teren domeniu public drum de exploatare;
 - Est: teren aflat în administrarea Primăriei
- 3.5. La momentul elaborării documentației terenul studiat este lipsit de construcții; accesul carosabil și pietonal către circulația publică a municipiului Târgoviște se realizează direct din drumul public Prof.Cornel Popa (centura ocolitoare a municipiului Târgoviște);
- 3.6. Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/ zonă construită protejată.
- 3.7. Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în U.T.R. 13, categoria de folosință: curți-construcții, funcțiunea dominantă a zonei: Pp (Parcuri, grădini de cartier,scurari) și TAGR (terenuri agricole rezervate altor funcțiuni-etapa peste 10 ani)

▪ Corelări cu alte documentații de urbanism sau documentații tehnice aprobate

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare , prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239 / 29.06.2018;
- Documentațiile de urbanism aprobate adiacent străzii Prof. Cornel Popa în zona studiată și în vecinătatea acesteia (PUZ „Construire sediu fundație“ aprobat prin HCL nr. 295 din 04.08.2005, PUZ „Bază sportivă“ aprobat prin HCL nr. 305 din 21.08.2008, PUZ „Lucrări de extindere și reabilitare sisteme de alimentare cu apă și a sistemelor de canalizare și a stațiilor de epurare ape uzate pentru străzile 1 Mai, Prof. Cornel Popa, Tighina, Macarie, Brașovului, Radu Petrescu din Municipiul Târgoviște“ aprobat prin HCL nr. 72 din 20.02.2018, PUZ „Locuință P+2+M“ aprobat prin HCL nr. 143 din 27.03.2008, PUZ „Construire locuință S+P+1+M, împrejmuire teren și racord utilități“ aprobat prin HCL nr. 196 din 29.03.2022)
- Certificat de Urbanism nr. 452/30.04.2024;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Ridicare topografică vizată OCPI nr. 1921/ 24.07.2024;
- Studiu geotehnic întocmit de GEOVISIONS SRL, verificat Af nr.5717 din 28.06.2024;
- Studiu de circulație întocmit de BOMACA PROIECT SRL, coordonator ing. Cristian Căiță;
- Studiu de echipamente edilitare întocmit de BOMACA PROIECT SRL, coordonator ing.dpl. Corina Mereu;
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I nr. Înregistrare 56/152261 din 10.12.2024;
 - Etapa II nr. Înregistrare 57/5741 din 21.01.2025
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

▪ Condiții de aplicare

3.8. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 452 din 30.04.2024 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.9. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

3.10. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc..Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.

3.11. Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului;

3.12. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consilul Local.
- Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de constuire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

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.452/30.04.2024

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate: Teren proprietate privată, conform Act de adjudecare 596/2012 din 27.11.2015 cu Proces verbal de constatare și completare Act de adjudecare din 06.01.2016.

Servituți: Zonă de protecție pe baza normelor sanitare

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/zonă construită protejată.

Regimul economic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 452/30.04.2024

Terenul este situat în: UTR nr. 13

Categoria de folosință: Curți-construcții

Zona de impozitare: Zona „B”.

Funcțiunea dominantă a zonei: **Pp** – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, ISc, IScu, ISm, ISct, I, ISp, ISt, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR.

Funcțiuni complementare: Zonele LMu, în limita prevederilor din planșa de Reglementări; Zonele IS, în limita incintelor existente și/sau a prevederilor din planșa Reglementări; Zonele de tip Ppp, în vecinătatea albiei râului Ialomița și a spațiului de depozitare a produselor petroliere;

Zonele de tip Pcs, în limitele din planșa de Reglementări (prevederile din UTR se completează cu cele din U.T.R. 3 – o entitate funcțională); Traseu pietonal major de-a lungul Iazului Morilor (care începe în U.T.R. 3).

Utilizări permise cu condiții: Situl istoric Lunca IALOMIȚEI; Zona protejată istoric (centru istoric); Zona de protecție a cursurilor de apă (IAZUL MORILOR și râul IALOMIȚA); Zona de protecție a rezervoarelor de petrol.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele LMu2, adiacente la str. Mihai Bravu; Parcelele LMu1 din UTR; Zona TAGR din Lunca IALOMIȚEI, care constituie rezerva LMu pentru o etapă peste 10 ani; Subzone Pp, Pcs, Ppp, cu detalieri specifice fiecărui tip de sbzonă; Zona de amplasare a relației auto și pietonale între Calea Domnească și Lunca IALOMIȚEI.

Amplasarea față de aliniament: Aliniamentul parcelor de pe str. MIHAI BRAVU se va reamplasa astfel încât să permită lărgirea arterei conform studiului de circulații.

Amplasarea în interiorul parcelei: Alinierea construcțiilor de pe parcelele situate la str. MIHAI BRAVU se va face ținând seama de prevederile de la art. 8.13.14.

Accese carosabile/Accese pietonale: Accesul carosabil și pietonal din Valea IALOMIȚEI spre Calea DOMNEASCĂ se va face conform prevederilor de la art. 8.13.6.; Legătura carosabilă care se desfășoară în Valea IALOMIȚEI iese prin străpungere în str. MIHAI BRAVU la intersecția cu CREȚULESCU, iar pietonalul major care însoțește IAZUL MORILOR, iese împreună cu artera carosabilă sus menționată prin aceeași străpungere în str. CREȚULESCU.

Parcelare / Înălțimea construcțiilor – Aspectul exterior al construcțiilor – Procentul de ocupare al terenului: Toate aceste elemente, care dau specific zonelor (parcelare, înălțime, etc.) se vor stabili pentru spațiul urban - parte componentă a centrului istoric - conform elementelor din studiul de urbanism istoric (premergător PUG) și a reglementărilor ce se vor stabili printr-un studiu special - parte componentă de suport diferitelor PUZ din zona istorică protejată respectivă.

Parcaje: Prin PUZ din zona istorică va trebui să fie asigurate, într-o măsură sporită, prin reorganizarea circulației din zonă; prin PUZ în zona Pcs se vor determina posibilitățile de asigurare a unui număr suplimentar de locuri de parcare.

Spații verzi: În PUZ care privește subzonele Pp, Pcs vor fi stabilite măsuri care privesc plantații noi, cât și întreținerea celor existente.

Regimul tehnic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 452/30.04.2024

Teren în suprafață de 997,00 mp – curți-construcții, conform Extras de carte funciară pentru informare nr. 65037/16.04.2024, NC / CF 70890. Parcela este liberă de construcții. Accesul carosabil și pietonal către circulația publică a municipiului Târgoviște, se realizează direct din drumul public str. Prof. Cornel Popa (centura ocolitoare a municipiului Târgoviște).

Conform prevederilor PUG și RLU parcela de teren ce se va studia face parte din zona TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani) – pentru locuințe. Pentru această zonă nu sunt prevăzuți indicatori urbanistici.

În vecinătate s-au aprobat documentații de urbanism prin care s-au respectat prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, strada Profesor Cornel Popa.

Întrucât prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism, se solicită o modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă și natura obiectivelor de investiții o impun, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1),

coroborat cu prevederile art. 8.13.6 din P.U.G. și R.L.U. aprobat, autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și care va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște, numai după obținerea unui aviz de oportunitate, obținut în baza unui studiu de oportunitate. În situația obținerii unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ.

Conform art. 32, alin. (4), lit. a) prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; indicatorii urbanistici obligatorii – limitele minime și maxime; dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților capacitățile de transport admise.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: 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 posterioară a parcelei.

Se vor asigura obligatoriu: minimul necesar de locuri de parcare conform RGU, Anexa 5, pentru toate activitățile propuse; accese carosabile separate pentru utilizatori/personal; platforme precollectare și colectare selectivă deșeuri menajere; respectarea distanței minime între obiectivul propus și clădirile din vecinătate, conform RGU și în funcție de regimul de înălțime existent în vecinătate /propus.

Documentația de urbanism se va întocmi în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și Conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Documentația PUZ va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 privind procedura de informare și consultare a publicului și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Târgoviște, aprobat prin HCL nr. 4/29.01.2015.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, prevederile Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001 și prevederile HG nr. 525/1996, republicată, prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - privind însorirea.

Alte condiționări prevăzute de studiile de fundamentare

Studiul geotehnic

- Din punct morfologic, terenul cercetat este plan și stabil, specific terasei, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- Nivelul hidrostatic a fost întâlnit în foraje geotehnice executate la adâncimea de 2.00-2.10m
- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.
- Săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către cel care a întocmit prezentul studiu geotehnic sau de către un alt proiectant geotehnician cu experiență.
- Procesul verbal se va întocmi (de recepție calitativă a terenului de fundare) va consemna în

mod explicit dacă condițiile din teren corespund premiselor avute în vedere la proiectare (sau vor fi necesare măsuri suplimentare) și va fi atașat la Cartea Tehnică a Construcției. Verificarea naturii terenului de fundare nu este inclusă în studiul geotehnic și se va putea executa la solicitarea în scris a constructorului sau a beneficiarului și va fi decontată de către aceștia.

Alte condiționări prevăzute de avizele obținute

Organizarea circulației

- Zona de acces pietonal și auto în incintă va fi amenajată cu un sistem rutier echivalent celui existent pe str. Prof. Cornel Popa;
- În cazul în care pe strada din zona respectivă, administratorul drumului, cu acordul/Avizul Inspectoratului de Poliție va stabili noi reglementări cu privire la modificarea marcajului rutier și a semnalizării rutiere, beneficiarul accesului la strada respectivă va avea obligația aplicării și respectării noilor condiții, pe proprie cheltuială;
- Pentru realizarea și amenajarea accesului la obiectiv, se vor obține avizul poliției rutiere și acordul administratorului drumului public;
- Se vor respecta prevederile H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism la proiectarea și executarea accesului rutier, a drumului de acces la imobile, precum și prevederile Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme (P24-22) și reglementările de ordin urbanistic, tematic și metodologic cuprinse în Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 10/N/1993;
- La amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum;

Protecția mediului

- Se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și a propunerile planului adoptat;
- Se va respecta legislația de mediu în vigoare;
- Se vor respecta întocmai prevederile și condițiile impuse prin acordurile și avizele emise de alte autorități;
- Se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate;
- Se va asigura amenajarea de spații verzi conform legislației în vigoare;
- Lucrările propuse vor fi realizate astfel încât să nu fie afectate alte suprafețe limitrofe;
- Conform O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, art. 71, alin. 1, „schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora“;
- 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 (măsuri ce fac referire la limitarea poluării aerului, măsuri pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot, măsuri adoptate pentru prevenirea/reducerea poluării apelor și solului/subsolului);
- Beneficiarul se obligă să racordeze la rețelele publice edilitare (apă, canalizare, electricitate) existentă pe strada Prof.Cornel Popa.

Sănătatea populației

- Spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este

interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare;
- Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului;
- Colectarea deșeurilor solide în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etanș, și evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire;
- Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinfecția recipientelor;
- **În birouri nu se va permite accesul unui număr mai mare de persoane mai mare decât capacitatea proiectată. În funcție de cubaj și de ventilație se va asigura un volum minim de aer de 30 mc/om/h.**
- În timpul lucrărilor de amenajare, dar și pe parcursul funcționării, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților – zgomot, vibrații, praf, fum, noxe etc., astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Alimentarea cu apă și canalizare

- Se va respecta SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la nouă cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor;
- În cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor sunt necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița SA. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare, dar și costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiarul investiției;
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;
- Dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp;

Alimentarea cu gaze

- Conform legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190 – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale, în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și

- execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.“
- Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legi energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului;
 - Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele;
 - Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/clienti/client-nou/nu-am-gaz>;
 - Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în trama stradală, trotuar, parcare, etc);
 - Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003;
 - În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale;
 - Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului se va solicita și avizul DGSR
 - Pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru

aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

*Terenul este situat în **U.T.R. nr.13.***

Funcțiunea dominantă a zonei: **Pp** – Parcuri, grădini de cartier, scuaruri și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, ISc, IScu, ISm, ISct, I, ISp, ISt, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, **TAGR**.

Utilizări permise cu condiții: Situl istoric Lunca IALOMITEI; Zona protejată istoric (centru istoric); **Zona de protecție a cursurilor de apă (IAZUL MORILOR și râul IALOMITA)**; Zona de protecție a rezervoarelor de petrol.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele LMu2, adiacente la str. Mihai Bravu; Parcelele LMu1 din UTR; **Zona TAGR din Lunca IALOMITEI, care constituie rezerva LMu pentru o etapă peste 10 ani**; Subzone Pp, Pcs, Ppp, cu detalieri specifice fiecărui tip de subzonă; Zona de amplasare a relației auto și pietonale între Calea Domnească și Lunca IALOMITEI.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelei din TAGR –terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani) în IS- zonă pentru instituții și servicii publice de interes general.

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **IS – Zona pentru instituții și servicii de interes general (IS1- prestări servicii, sediu de firmă) – unitatea funcțională de bază**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **P– Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir**
- ❖ **C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente**
- ❖ **TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitară**
- ❖ **GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precollectare deșeuri)**

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- construcții prestări servicii (servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, agenții de turism, birou copiat acte, ateliere de croitorie și altele asemenea: frizerie, coafură, salon de înfrumusețare etc.) și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme (birouri/birouri administrative), servicii pentru proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diferite domenii, de formare/informare profesională și alte servicii asemenea acestora;

- construcții comerciale (mic punct comerț alimentar și nealimentar; alimentație publică de tip: restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet);
- spații de cazare;
- construcții pentru activități manufacturiere/meșteșugărești nepoluante;
- construcții pentru agrement și petrecere a timpului liber/interacțiune socială (sala de sport/ dans /gimnastică, proiecție video, locuri de joacă pentru copii, fitness, aerobic, recreere);
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- mobilier urban / anexe sanitare/cabină poartă;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- parcaje la sol și subterane;
- spații verzi plantate/ amenajate, locuri de joacă, terase, foișoare și alte asemenea;
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- construcții care au funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se va ține seamă de condițiile geotehnice, rețele edilitare existente și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu alte clădiri (funcțiuni complementare zonei) în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipăriturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- locuire, cu condiția ca aceasta să nu depășească 30% din suprafața parcelei; funcțiunea de locuire va fi obligatoriu acompaniată de o funcțiune complementară (comerț, cazare, servicii și altele asemenea) în cadrul aceleiași parcele și cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească 100 mp ADC;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutiera și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **IS**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- unități comerciale de mari dimensiuni (hipermarket), unități comerciale de tip: materiale de construcții, piese auto;
- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor;
- servicii de tipul: educație, cultură
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități productive poluante/ funcțiuni și care generează trafic intens;
- activități industriale și de depozitare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sediilor;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto (service-uri/ vulcanizări și altele asemenea);
- autobaze;
- stații de betoane;
- orice lucrări de terasament care să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora sau care afectează amenajările din spațiile publice sau construcțiile învecinate;

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața zonei reglementate și care face obiectul investiției este de 997 mp rezultată din măsurători, respectiv 996 mp din acte.
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat pentru funcțiunea de IS, terenul minim este de 800mp, cu un front la stradă de minim 20.00metri;

ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor (alinierea clădirilor) se va face cu retragere de la aliniament, potrivit caracterul străzii Prof.Cornel Popa (propusă ca fiind șosea de centură), respectiv retragere de 13.00m față de ax.
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - o echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - o spații verzi și amenajări peisagistice;
 - o circulație ocazională a autovehiculelor;
 - o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate de înălțimea până la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui P.U.D. care va include desfășurări de fronturi și studii de însorire;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea cornișei, dar nu mai puțin de 3.00 metri (de exemplu pentru un H=12.00 m, retragerea va fi 6.00m);
- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*)

ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct (str.Prof.Cornel Popa), printr-un racord privat cu o lățime de 6,00m.
- clădirea propusă va avea acces pietonal la str.Prof.Cornel Popa din trotuarele curente ale străzii;
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.
- în momentul actual drumul de exploatare (aflat la limita de sud a parcelei ce face obiectul prezentei documentații), va fi reglementat printr-o documentație viitoare (profil circulație, utilitate), care va studia detaliat zona din imediata vecinătate în funcție de interesele proprietarilor și autorităților publice.

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU, respectiv: **câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați**. Se propun 8 locuri de parcare în incintă (din care unul destinat persoanelor cu dizabilități), respectând prevederile din RGU.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.
- locurile de parcare vor avea dimensiunile conforme prevederilor Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022 și anume lățimea de 2.50m și lungimea de 5,00m. Locul destinat persoanelor cu dizabilități va avea lățimea de 3.75m.

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de P+2+M și nu va depăși **12,00 m** la cornișă/atic, măsurată de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape, cu un unghi de 30°- 45°, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucarne, turnuri; culoarea învelitoareii va fi în culori naturale;
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- pentru finisajul fațadei se recomandă folosirea de culoare din categoria nuanțelor naturale: alb, gri deschis, bej/crem deschis, cafeniu etc.; armonizarea culorii arhitecturii clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, se permite sublinierea eventuală a ritmului fațadelor dacă se consideră necesar;
- se interzice utilizarea culorilor stridente (roșu, roz, galben citron, verde, albastru, portocaliu, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru etc.);
- sunt admise instalări de panouri solare, însă boilere sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădiri care nu sunt vizibile din stradă.
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;

ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului*.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - pe trotuarele aferente clădirilor;
 - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.

ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

- configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);
- pe terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;
- împrejmuirile față de vecinătăți (limitele laterale și posterioare) vor avea o înălțime maximă de 2,00 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei și împrejmuirea pe aliniament (limita către domniul public) va avea o înălțime de maxim 1.80m;
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 18 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 30%;

ARTICOLUL 19 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1.08 ADC/mp teren ;

Întocmit,
urb.peisag. Lavinia-Elena Luparu



IV. ANEXĂ

Definirea unor termeni

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 CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

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 împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

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 (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) 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 (P.O.T.)** - 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 streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

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

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.