

Nr. proiect

26424/29.07.2020

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

„PUZ SISTEMATIZARE ZONA CENTRALĂ CU REALIZARE RACORD CIRCULAR ÎNTRE B-DUL I.C. BRATIANU, STR. LOCOTENENT STANCU ION, CU DESCHIDERE LA STR. ARSENALULUI ȘI ÎNFIINȚARE PARCARE AUTO CU INVESTIȚIILE CONEXE – SERVICII DE PROIECTARE PUZ ȘI SF”

VOLUMUL 2



Beneficiar:

PRIMARIA MUN. TÂRGOVIȘTE

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCUREȘTI, Armindenului 2, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Șef proiect:

Master Urb. - peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

2



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. „SISTEMATIZARE ZONA CENTRALĂ CU REALIZARE RACORD CIRCULAR ÎNTRE B-DUL I.C. BRATIANU, STR. LOCOTENENT STANCU ION, CU DESCHIDERE LA STR. ARSENALULUI ȘI ÎNFIINȚARE PARCARE AUTO CU INVESTIȚIILE CONEXE – SERVICII DE PROIECTARE PUZ ȘI SF” Mun. Târgoviște

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. *Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.*
- 1.1.2. *Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.*
- 1.1.3. *Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.*
- 1.1.4. *Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caraterisitici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.*
- 1.1.5. *Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.*

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*

- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *O.M.S. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr. 159/1999);*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „PUZ Sistemizare zona centrală cu realizare racord circular între B-dul. I.C. Brătianu, Str. Locotenent Stancu Ion, cu deschidere la Str. Arsenalului și înființare parcare auto cu investițiile conexe – servicii de proiectare PUZ și SF”, Mun. Târgoviște se aplică teritoriului delimitat cu **linie întreruptă albastră** pe Planul de

Reglementări urbanistice care face parte integrantă din prezentul regulament, astfel:

- La vest – teren domeniu privat, locuințe individuale;
– domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Arsenalului, n.c. 83910;
– domeniu privat al SC Upet SA, n.c. 3463/1_1.
- La nord – teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Geostar Trans SRL n.c. 84399;
– teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Matrix Dynamics SA, n.c. 70942 – Arsenalul Armatei (monument istoric – DB-II-a-B-17182);
– teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Rewe Proiecten Twicklung România SRL, n.c. 80529 – magazin Pepco.
- La est – domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Locotenent Stancu Ion, n.c. 83554;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată a SC Upet SA, n.c. 84304, n.c. 84401, n.c. 71003, n.c. 10273;
– teren domeniu privat, magazin și parcare SC Lidl Romania SCS, n.c. 81329;
– teren domeniu privat, liber de construcții, n.c. 84244;
– teren domeniu privat, liber de construcții, Societatea UPET.
- La sud – domeniu public al Mun. Târgoviște – Bd. I.C. Bratianu;

1.4. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări, aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea este posibilă cu avizul Comisiei de Urbanism în baza referatului Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Mun. Târgoviște.

Modificarea mai multor condiții de construire, constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- *modificări privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, C.U.T., depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor, modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate și a P.O.T. sunt posibile numai în baza P.U.Z. în condițiile date de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;*
- *modificarea alinierii spre limitele laterale și posterioară de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură.*

1.5. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

1.6. Condiții de aplicare

Pentru zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință, adiacente terenului ce a generat P.U.Z, dar incluse în perimetrul studiat (linie întreruptă roșie pe planul de reglementări), sunt aplicabile cu precadere prevederile conținute în Regulamentul Local de Urbanism aferent:

- ***PUD „Centru comercial interex” aprobat cu HCL 211/ 31.05.2005***
- ***PUZ „Construire hale comerciale” aprobat cu HCL 109/ 25.04.2016***
- ***PUZ „Construire magazin LIDL” aprobat cu HCL 395/ 16.12.2013***
- ***PUZ „Construire corp C2 (spațiu comercial)” (LIDL) aprobat cu HLC 173/ 27.06.2014***
- ***PUG Mun. Târgoviște***

Zona studiată prin prezentul PUZ reprezentată cu linie întreruptă roșie pe planul de Reglementări urbanistice este:

- La vest – teren domeniu privat, locuințe individuale;
– domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Arsenalului, n.c. 83910.
- La nord – teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Geostar Trans SRL n.c. 84399;
– teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Matrix Dynamics SA, n.c. 70942 – Arsenalul Armatei (monument istoric – DB-II-a-B-17182);
– teren domeniu privat – construcții proprietate privată a Rewe Projecten Twicklung România SRL, n.c. 80529 – magazin Pepco.
- La est – domeniu public al Mun. Târgoviște – Str. Locotenent Stancu Ion, n.c. 83554;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată a Kaufland România SCS, n.c. 84237, n.c. 70113 - magazin și parcare Kaufland;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată, magazin Brico-Depot, n.c. 72080;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată, Centru Comercial, n.c. 84490;
– teren domeniu privat, liber de construcții, n.c. 84244;
– teren domeniu privat, liber de construcții, Societatea UPET.

- La sud – domeniu public al Mun. Târgoviște – Bd. I.C. Bratianu;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată, Lukoil, n.c. 78572;
– teren domeniu privat, construcții proprietate privată, n.c. 70964.

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform LEGII 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Târgoviște. Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri, dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism aferent PUG Mun. Târgoviște.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenurilor ce au generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliilor Județene, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrațiilor publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit

Obiectul investiției îl constituie terenul aferent mai multor societăți comerciale având relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile: Bulevardul I.C. Bratianu, Societățile Comerciale Supeco și LIDL pe de o parte, strada Locotenent Stancu Ion și Societățile comerciale Penny Market, Kaufland pe de altă parte. Zona de studiu se află în Mun. Târgoviște, zona UPET, are o suprafață totală de aprox. 12,7ha - și este reprezentat de terenurile: IE 83941; IE 84304; IE 84305; IE 70998; IE 84359; NC 10272; NC 10273; NC 10274; IE 81329; IE 86588; NC 4335/2; IE 80529; IE 76259; NC 4335/3; IE 84237; IE 84401; IE 84400; NC 3460; IE 71003; IE 84246; NC 3463/1/4; NC 3463/1/3; NC 3463/1/2/1; NC 6464; NC 6468; NC 6466; IE 76938; IE 72887; IE 72898; IE 78774; IE 83554 (str. Loc. Stancu Ion) și o parte din

Bd-ul I.C. Bratianu, aparține parțial mai multor proprietăți private, dar și domeniului public al municipiului.

Terenul studiat prin PUZ este situat în intravilanul localității (conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/01.1998 și prelungit cf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018) și aparține unor proprietari privați, urmând ca acesta să fie obiectul unei proceduri de expropriere.

Conform cărților funciare, terenurile au categoria de folosință curți-construcții. De asemenea, aflat în imediata vecinătate, dar nu în zona studiată, în Lista Monumentelor Istorice și Siturilor Arheologice ale Județului Dâmbovița, figurează ca monument istoric, la poz. 475, cod LMI DB-II-a-B-17182, "Arsenalul Armatei", în Str. Arsenalului nr. 14, datat 1864-1872.

Platformele exterioare betonate vor fi prevăzute cu strat impermeabil.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire, cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare.

Zona verde se va amenaja în procent de minim 10% din suprafața terenului, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *anexei nr.3 la Regulamentul General de Urbanism*.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice și a proiectelor de specialitate avizate conform legii.

c) Amplasarea față de aliniament:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice.

Așezarea noilor clădiri se va face uniform, cu 8,50m de la axul drumului nou creat, fațada clădiri va fi paralelă cu acest aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor,

inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc).
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m.

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor respectându-se normativul P118-99.

Accesul pietonal și carosabil se va face prin nord-vest și nord-est, pe str. Arsenalului, și prin sud, pe strada nou creată ce face legătura dintre str. Arsenalului cu Bd-ul I.C. Brătianu. Se va avea în vedere dimensionarea accesurilor carosabile pentru autospecialele de intervenție.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile PUG.

Se propune studierea intersecției dintre B-dul. I.C. Brătianu și strada nou propusă și amenajarea acesteia conform normelor și standardelor în vigoare. Astfel, la proiectarea elementelor geometrice ale traseelor se va urmări ca partea carosabilă proiectată să se suprapună cât mai fidel pe marginea carosabilă a drumului de incintă existent din interiorul zonei UPET, iar pentru racordări se vor folosi raze cât mai apropiate de normele în vigoare (de aprox. 12m).

Se urmărește crearea unei parări publice supra/subterane, de mari dimensiuni, pentru un regim maxim de înălțime de S+P+3E se pot acomoda un număr de aproximativ 1236 parări.

Locurile de parcare propuse se adresează la staționarea autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor existente și propuse (unități de producție nepoluantă, servicii/zone comerciale și depozitare).

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor, în spații exterioare, publice și în construcții de orice categorie, conform legii.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

În caz de imposibilitate, echiparea edilitară se va realiza în regim propriu prin puț forat și bazin etanș vidanjabil.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale considerate curate la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Apele pluviale provenite din circulațiile carosabile, parcarile și platformele betonate ale circulațiilor vor trebui colectate și apoi trecute prin separator de grăsimi și/sau substanțe petrolifere pentru a putea fi apoi evacuate.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr. 2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) Platformele destinate parcarilor autovehiculelor la cota terenului amenajat în afara construcțiilor vor fi prevăzute în mod obligatoriu cu alveole plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- b) Se va asigura o suprafață de minim 10% spațiu verde amenajat, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.
- c) Se vor asigura zone de spații verzi de protecție față de infrastructura rutieră (alinamente)

sau spații verzi plantate în zona retragerilor construcțiilor față de aliniament.

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban caracterului clădirilor.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejmuirile:

Având în vedere faptul că pe terenul ce a generat PUZ se va propune o clădire cu funcțiune accesibilă publicului retrasă față de aliniament, marcarea limitei proprietății se poate face prin pavaje decorative, parapet, jardiniere, etc.

Acolo unde însă este necesară separarea spațiului cu acces limitat de spațiul public cu acces nelimitat, aceasta se poate face prin garduri astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80m, gardurile vor avea un soclu opac de circa 0,60m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace dublate de gard viu sau exclusive din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor. Tratamentul architectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

CAPITOLUL III – DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenurilor ce au generat PUZ prin două **Unități Teritoriale de Referință**, teren delimitat cu linie întreruptă albastră pe planșa de reglementări, și este reprezentată de:

- UTR 1: funcțiunea dominantă – Cc – Căi de comunicație;
- UTR 2: funcțiunea dominată – P – Parcare publică.

CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Cc	Zona căilor de comunicație
-----------	-----------------------------------

Generalități: Caracterul zonei

Această funcțiune este corelată cu CC – *zona pentru căi de comunicație și circulațiile aferente* din PUG Mun. Târgoviște și detaliată prin aspectele prezentului regulament acolo unde este nevoie.

Zona este caracterizată de B-dul. I.C. Brătianu, Str. Arsenalului și artera nou propusă de circulație care va uni B-dul. I.C. Brătianu cu Str. Locotenent Stancu Ion și care va crea o conexiune și cu Str. Arsenalului. Străzile care se vor moderniza vor permite o accesibilitate sporită în zona centrală a Mun. Târgoviște, către funcțiunile existente/propuse.

Unitățile teritoriale de referință care conțin zona căilor de comunicație rutieră:

- **U.T.R. I – Cc**

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Stații de autobuze, autocare și alte amenajări pentru transportul în comun, precum și serviciile anexe aferente;
- Circulații pietonale, piste de biciclete, role segway, etc
- Semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și panouri antiorbire conform normelor în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc).

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețe libere rezultate din modul de organizare a incintelor necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu afecteze circulația optimă în cadrul zonei în care urmează să fie amplasate;
- Parcaje publice acolo unde sunt premise prin profilul și categoria de stradă/ drum;
- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - 1) Să nu prezinte riscuri în realizarea sau exploatarea și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, elergie electrică și alte lucrări de același gen
 - 2) Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - o Modernizarea intersecțiilor;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc;
- Cuplarea clădirilor de orice fel cu construcții aferente circulațiilor rutiere.
- Locuințe sau spații de locuit;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor (DN28D) este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - o Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt destinate exclusive managementului activităților specific circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare imitează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - o Panouri independente de reclamă publicitară;
 - o Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUN):

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru fiecare parcelă, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- pentru fiecare zonă funcțională în parte se va consulta art.5 al fiecărei zone din prezentul RLU;
- Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat în zona studiată prin PUZ conform Planșei de Regelementări Urbanistice.

ART.9- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU (vezi art. 10 al fiecărui capitol din RLU);

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Aspectul exterior al clădirilor va fi integrat compozițional cu caracterul existent.

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație special pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, piste de biciclete, role, segway etc.)

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste zone;
- Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității
- Suprafețe libere neocupate cu circulații, parări și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- Având în vedere faptul că pe terenul ce a generat PUZ se va propune o clădire cu funcțiune accesibilă publicului retrasă față de aliniament, marcarea limitei proprietății se poate face prin pavaje decorative, parapet, jardiniere, etc
- Separarea domeniului public de spațiul privat se poate face prin împrejurări astfel:
 - Împrejurările spre circulațiile publice vor avea o înălțime de maxim 1,80m (partea superioară va fi realizată din fier forjat sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 60cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
 - pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace dublate de gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurărilor;
- Se va avea în vedere menținerea caracterului existent al împrejurărilor, prin conservarea lor, iar când este necesară refacerea acestora se va urma același regim de avizare ca și la intervenția asupra clădirilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii: **POT maxim = 10%**

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii: **CUT maxim = 0,1**

P**Parcare publică**

Generalități: Caracterul zonei

Această funcțiune este reprezentată de o construcție de tip parcare publică de mari dimensiuni.

Unitățile teritoriale de referință care conțin zona căilor de comunicație rutieră:

- **U.T.R. I – P**

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART.1- UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- Parcaje la nivelul solului, subterane, supraetajate
- Circulații pietonale, piste de biciclete, role segway, etc
- Semnalizări prin panouri luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal și panouri antiorbire conform normelor în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc).

ART.2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Spații verzi amenajate pe suprafețe libere rezultate din modul de organizare a incintelor necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu afecteze circulația optima în cadrul zonei în care urmează să fie amplasate;

ART.3- UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - o Modernizarea intersecțiilor;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc;
- Cuplarea clădirilor de orice fel cu construcții aferente circulațiilor rutiere.
- Locuințe sau spații de locuit;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUN):

- Nu se propun comasări sau dezmembrări.
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ART.5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform planșei de Reglementări, pentru crearea unui nou front coerent construit, este obligatorie retragerea alinierii cladirilor față de aliniament cu minim 3,5 m.
- Pe latura de nord a terenului pe care se construiește parcare, retragerea clădirii se va face conform planșei de reglementări, această limita respectă retragerea halei industriale ce va fi demolată pentru a face loc prezentei investiții (parcare supraetajată).

ART.6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- Conform planșei de Reglementări, este obligatorie retragerea cladirilor față de limitele posterioare și laterale cu minim 3,00 m, conform planșei de reglementări.
- Conform limitei edificabilului din planșa de *Reglementări urbanistice – zonficare funcțională*.
- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de **minim 3.50m** față de cota terenului și a avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Cornișele, bow-windowurile și balcoanele pot ieși din aliniere cu **maxim 1.20m**.

ART.7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte;
- Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART.8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se va asigura accesul din circulațiile publice pentru fiecare parcelă, caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- pentru fiecare zonă funcțională în parte se va consulta art.5 al fiecărei zone din prezentul RLU;
- Sistemul de circulații rutiere și pietonale va fi extins și modernizat în zona studiată prin PUZ conform Planșei de Regelementări Urbanistice.

ART.9- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se va asigura staționarea autovehiculelor în afara domeniului public.

ART.10- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ȘI A ELEMENTELOR ARHITECTURALE

- Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă pentru fiecare zonă funcțională din prezentul RLU (vezi art. 10 al fiecărui capitol din RLU);
- Înălțimea maximă a construcțiilor aferente nu va depăși înălțimea de S+P+3E – 15m la cornișă.

ART.11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- Se va acorda atenție modului de tratarea a acoperișurilor sau teraselor;
- Se interzice afectarea aspectului architectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fașadelor, parapet, balcoane, etc.;
- Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcat este obligatorie;
- Acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă;
- Panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- Nu sunt admise culori stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor;
- Nu sunt admise goluri în fațade care nu respect tipologia prezentă în vecinătate;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente vertical nejustificate tip minaretă,

turn, etc.;

- Nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- Nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care nu sunt compatibile cu actualul regulament.

ART.12- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clăririle vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

- Apă potabilă

Apa pentru consum potabil și igienico-sanitar va fi asigurată de la un branșament la rețeaua existentă în zonă sau în sistem propriu. Se va optine avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- Canalizare menajeră

Colectarea apelor menajere se va face printr-un branșament la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

- Canalizare pluvială

Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Apele pluviale rezultate din precipitații, care sunt ape convențional curate, fără alte impurități, vor fi colectate prin jgheaburi din tablă zincată și preluate prin burlane și deversate în rețeaua de canalizare.

Deversarea apelor pluviale provenite de pe circulațiile din incintă și de pe platformele de depozitare și colectare a deșeurilor se recomandă a se face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte ca aceste ape să fie trecute printr-un separator de grăsimi.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un branșament la rețeaua existentă.

Cablurile de alimentare cu energie electrică denumite consumului particular ca și iluminatul public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În **caz de imposibilitate tehnică și numai atunci**, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament electricitate și telecomunicații pe fațadele principale.

Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație special pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, piste de biciclete, role, segway etc.)

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Branșamentele trebuie pe cât posibil ascunse, în caz de imposibilitate tehnică majoră ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Se interzice amplasarea firidelor de branșament gaze pe fațadele principale ale clădirilor.

- Salubritate

În scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public, a stării de

sănătate a populației și a protejării imaginii estetice a peisajului, deșeurile vor fi depozitate în containere închise, pe platforme betonate, împrejmuite și acoperite.

Platformele de depozitare a deșeurilor cât și cele de depozitare a resturilor vegetale se vor îngredi corespunzător și vor fi dublate de un gard viu pentru a îmbunătăți imaginea estetică.

Aceste platforme se vor dimensiona corespunzător și se vor amplasa astfel încât să asigure accesul ușor al autovehiculelor de colectare.

ART.13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajările peisagere a plantațiilor din aceste zone;
- Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice vor fi amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețe libere neocupate cu circulații, parcuri și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp și tratate peisagistic.

ART.14- ÎMPREJMUIRI

- Separarea domeniului public de spațiul privat se poate face prin împrejmuiri astfel:
 - Împrejmuirile spre circulațiile publice vor avea o înălțime de maxim 1,80m (partea superioară va fi realizată din fier forjat sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 60cm din beton simplu sau mozaicat dublat sau nu de gard viu;
 - pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace dublate de gard viu sau exclusiv din gard viu și vor avea înălțimea minimă de 2m
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Se va avea în vedere menținerea caracterului existent al împrejmuirilor, prin conservarea lor, iar când este necesară refacerea acestora se va urma același regim de avizare ca și la intervenția asupra clădirilor;
- Porțile de intrare, barierele de acces auto vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15- PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul de ocupare al terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consolă deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2mp, suprafața inclusiv, intră în suprafața construită;

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii: **POT maxim = 70%**

ART.16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;
- În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiilor tehnice amplasate în subteran precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum și a podurilor neutilizabile;

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii: **CUT maxim = 2,8** ($R_h = S + P + 3E$)

Întocmit,
master urb.-peis. Răscol Mihail Cristian