

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ZONĂ SERVICII B-DUL REGELE FERDINAND”

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,
B-DUL REGELE FERDINAND

MAI 2024

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL-
ZONĂ SERVICII B-DUL REGELE FERDINAND
Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița

BENEFICIAR / CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
Autoritatea contractantă

NR. CONTRACT 1047/02.11.2023

PROIECTANT GENERAL AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA MAI 2024

COLECTIV ELABORARE

ȘEF PROIECT ing. Silviu CIOFLEC

COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

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

STUDIU DE CIRCULAȚIE S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.
Coordonator ing. Florin IONESCU

STUDIU ECHIPARE S.C. MICO PROIECT S.R.L.
EDILITARĂ ing. dpl. Corina MEREU
Coordonator

STUDIU DE PEISAJ SC. AREAL DESIGN S.R.L.
Coordonator dr. urb.peis. Lavinia Elena LUPARU



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.....	6
▪ Condiții de aplicare	7
▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	8
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	9
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii.....	11
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	11
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	13
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcări, spații verzi și împrejmuiri.....	14
III. PRESCRIPȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	19
11. Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință.....	19
12. ISp – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII.....	21
13. CPp – ZONA CĂI DE COMUNICAȚII PIETONALE ȘI PLATFORMĂ AMENAJATĂ (PIAȚETĂ PUBLICĂ/DALĂ URBANĂ).....	27
14. CRp – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ, PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI....	30
IV. ANEXĂ	34
Definirea unor termeni	34

PIESE DESENATE

U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan
U 02 - Încadrarea în teritoriu - Harta militară
U 03 – Încadrarea în PUG aprobat
U 04 – Încadrarea în PUG în curs de avizare
U 05 – Încadrare în P.U.Z. “Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț” aprobat prin H.C.L. nr.121/17.04.2014
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. „Zonă servicii B-dul Regele Ferdinand”, cu amplasament B-dul Regele Ferdinand, 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.525/2996;
- 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
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- 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 tunerurile 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 MT Și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului
- 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;
- Ordinului M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993
- Normativul AND 600/2010 pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Zonă servicii B-dul Regele Ferdinand”, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. Terenurile care fac obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificate cu numerele cadastrale cadastrale 84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492 și 84191, sunt situate 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 79593 mp rezultată din măsurători, respectiv 314484 mp din acte.

3.3. Terenurile identificate prin cele 9 numere cadastrale (84892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492, 84191) sunt delimitate de următoarele vecinătăți:

- Nord: ternul domeniu public local (Bulevardul Ion Constantin Brătianu);
- Est și Nord-Est: terenuri domeniu public local (terenuri aferente zonei de locuințe colective și terenuri aferente străzilor :Păcii,Ciprian Porumbescu, Traian Vuia, Aviator Niegel) terenuri proprietate publică a persoanelor fizice și juridice (locuințe individuale), teren domeniu public județean (amplasament Complex Sportiv în curs de realizare), teren domeniu public național (Unitatea Militară 01747);
- Sud și Sud-Est: terenuri domeniu public județean (Str. Petru Cercel, Sediul Registrului

Auto Român), teren domeniu privat județean (complex comercial Dâmbovița Mall), teren domeniu public local (Parc Dâmbovița Mall), teren domeniu public național (SNCFR);

- Vest și Nord-Vest: terenuri domeniu public local (Piața Gării, Bulevardul Regele Carol I, Aleea Trandafirilor, terenuri aferente zonei de locuințe colective), terenuri domeniu public județean (Fosta Școală de Cavalerie), terenuri domeniu public național (unitate militară);

3.4. La momentul elaborării documentației o parte dintre terenurile studiate sunt construite după cum urmează: terenul cu numărul cadastral 83491 este ocupat de două construcții cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3+M, iar terenul cu numărul cadastral 83492 este ocupat de o construcție cu destinația de locuințe colective cu regim de înălțime P+3;

3.5. Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței însumate de 25967 mp (măsurători)/260858 mp (acte) a amplasamentelor cu numerele cadastrale 83577, 81346, 82616 și 85508, în scopul elaborării unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație aferente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) etc.;

3.6. Celelalte terenuri sunt deja reglementate prin P.U.Z. în curs de implementare (terenurile cu numere cadastrale 83491 și 83492, în suprafață totală de 10989 mp, studiate prin documentația P.U.Z. „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective”, aprobată prin HCL nr.54/20.02.2018) sau ocupate de drumuri și amenajări aferente acestora (terenurile cu numere cadastrale 84327, 84892 și 84191, în suprafață totală de 42637 mp), recent modernizate, motiv pentru care nu se va intervine asupra lor;

▪ Corelări cu alte documentații de urbanism

3.7. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, amplasamentul face parte din U.T.R. 32;

3.8. Imobilele care au generat prezenta documentație au fost studiate anterior prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, respectiv Planul Urbanistic Zonal „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective“ aprobat prin HCL nr. 54/20.02.2018, astfel:

- Imobilelor cu numerele cadastrale 83491 și 83492 se păstrează reglementările stabilite prin documentația de urbanism aprobată în anul 2018, iar în cazul imobilelor cu numerele cadastrale 84327, 84892, 84191 nu se vor face propuneri, întrucât acestea reprezintă artere de circulație (și amenajări specifice) modernizate recent și nu necesită intervenții.

- Imobilul cu numărul cadastral 83577 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii (funcțiuni complexe) și parțial de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport. Pentru această parcelă, prezenta documentație P.U.Z. propune condițiile de amplasare a două clădiri care pot avea rol administrativ/ cultural/ de învățământ/ comercial/ financiar-bancar/ de turism.

- Imobilul cu numărul cadastral 81346 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii – funcțiuni complexe (funcțiuni complexe) și parțial de zonă mixtă instituții

publice, servicii și amenajări sportive. Pentru această parcelă, prezenta documentație PUZ propune condițiile de amplasare a unei clădiri care poate avea rol administrativ/ comercial/ turistic/ cultural/servicii.

- Imobilul cu numărul cadastral 82616 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă instituții publice și servicii (funcțiuni complexe) și parțial de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport. Prin Studiul de Fezabilitate nr. 7/decembrie 2020 pentru obiectivul de investiții „SPAȚII PARCARE ȘI AMENAJĂRI CONEXE DJ 720E ÎN ZONA UM GARĂ“ întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L. la solicitarea Consiliului Județean Dâmbovița, pe această parcelă se propune amenajarea unei parcări. Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune crearea unei zone de recreere – scuar / piațetă spațiu verde cu rol de deschidere a spațiului spre zona CF sau zonă de parcări (conform Studiului de Fundamentare nr. 15-SF-01 / 2020 - „Spații parcare și amenajări conexe DJ720 E în zona UM Gară“ întocmit de S.C. MORNINGSTAR CONSULTING S.R.L.

- Imobilul cu numărul cadastral 85508 a primit prin Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț“, aprobat prin HCL nr.121/17.04.2014, funcțiunea de zonă verde de protecție, agrement, ambientală, sport, iar prin Planul Urbanistic Zonal „Reglementare urbanistică în scopul construirii de locuințe colective“ aprobat prin HCL nr. 54/20.02.2018 a fost încadrat în zona spații verzi tip gazon, scuar. Prin prezenta documentație PUZ se propune crearea unei zone de recreere – scuar / piațetă spațiu verde – cu rol de spațiu de socializare.

▪ Condiții de aplicare

3.9. 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. 373 din 09.05.2023 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.10. 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

3.11. 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.

3.12. 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;

3.13. 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 consturire, 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. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Imobilul P.U.Z. nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora conform Certificatului de Urbanism nr. 373 / 09.05.2023;

4.2. Imobilele identificate cu numerele cadastrale 84327, 83577, 83491 și 85508 sunt situate parțial în zona de protecție față de calea ferată (100m din ax);

În conformitate cu HG 581/1998 și Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.83/29.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență nr.12/1998, „CFR” SA are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare care cuprinde fișiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, astfel:

- a) S-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a 20 metri de o parte și de alta a căii ferate, zonă în care se amplasează instalații CFR. Pentru terenurile proprietate privată, aflate în această zonă, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică. În această zonă se amplasează numai construcții și instalații feroviare.
 - b) În baza aceleiași Ordonanțe, s-a instituit "zona de protecție a infrastructurii feroviare publice", cuprinzând terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 metri de la calea ferată. În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzic o serie de activități sau amplasamente conform art.29 din Ordonanță.
- Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.
 - În această zonă pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de M.T. și se interzice o serie de activități sau amplasamente conform art.31 din Ordonanță. În zona de protecție a infrastructurii feroviare SE INTERZICE:
 - amplasarea oricărei construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță după caz.
 - depozitarea de materiale care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
 - efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.
 - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. Nu suntem de acord cu amplasarea de construcții sau efectuarea oricăror lucrări care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau ar modifica echilibrul freatic, ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviară.
 - Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime

amenajări peisagistice).

- Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.
- La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile care se vor realiza pe zona luată în studiu și care vor fi amplasate în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita acordul de principiu al Sucursalei Regionale de Cai Ferate București și apoi se va obține avizul CNCF„CFR“ SA în conformitate cu prevederile OMTIC nr.2031/2020 și a Dispoziției Directorului General al CNCF„CFR“ SA nr.253/2022.
- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.
- Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu conform actului nr. 8/1622/02.06.2022 al CNCF„CFR“ SA-Direcția Tehnică.
- CNCF„CFR“ SA nu recomandă amplasarea de construcții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate (fâșie de 20 m și 100 m la stânga și dreapta CF). Prin specificul activității, calea ferată poate afecta amplasamentul prin emisii fonice și vibrații produse de circulația trenurilor, motiv pentru care „CFR“ SA nu-și asumă răspunderea pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar și nici pentru poluarea fonică,etc.
- Conform Legii 62/2018, proprietarii sau deținătorii de terenuri sunt obligați să desfășoare lucrări de prevenire, combatere și distrugere a ambroziei, "pentru evitarea instalării și răspândirii vegetației adventive invazive și eliminarea ei în cazul prezenței pe terenurile intravilane sau extravilane".
- Constructorul și beneficiarul sunt direct răspunzători de nerespectarea cerințelor impuse prin avizul CNCF„CFR“ SA.

4.3. Imobilele identificate cu numerele cadastrale 83577, 83491, 83492, 85508, 84327 și 81346 sunt situate în zona de protecție pe baza normelor sanitare;

4.4. Imobilele P.U.Z. nu sunt afectate de zona de siguranță a drumurilor;

4.5. Se va lua măsurile necesare pentru prevenirea poluării apelor subterane și de suprafață și se va respecta legislația în vigoare;

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

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate;

5.2. Conform hărților realizate în cadrul: “Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă-elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații” zona nu prezintă hazard și risc cu prevenire la fenomene de inundabilitate (conform Studiul Geotehnic);

5.3. Valorile factorului mediu de hazard indică faptul că zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren;

5.4. Din punct geotehnic, pe baza forajelor executate se încadrează la terenuri bune, medii

li dificile de fundare, cu compresibilitate redusă-medie, risc redus-moderat;

5.5. La autorizarea proiectelor de construcții se va solicita avizul de la instituțiile aparținătoare;

5.6. Se va avea în vedere ca lucrările ce vor executa proiectul să nu aducă atingeri stabilității și integrității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului

5.7. Se va solicita întocmirea unui studiu geotehnic specific tipului de obiectiv (în conformitate cu Studiul Geotehnic elaborat pentru documentația de față);

5.8. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, darși în utilizările permise și permise cu condiții aferente;

5.9. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții;

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării reglementărilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul R.L.U.;

6.2. Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației;

6.3. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale zonei reglementate prin P.U.Z., conform *Planșei 2-„Reglementări urbanistice”*;

6.4. În accepțiunea prezentului R.L.U., prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public și prin termenul “alinieră” retragerea obligatorie a clădirilor față de aliniament.

6.5. **Retragerea minimă de la aliniament este de 5.00m** pentru toate străzile.

6.6. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

6.7. **Retragerea minimă față de limitele laterale ale clădirii principale este de H/2 de la cornișa celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00m.**

6.8. Construcțiile principale se vor retrage cu minim Hmax față de limita posterioară a parcelei;

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționare cuprinse în prezentul regulament;

6.10. Se va avea în vedere ca lucrările ce se vor executa să nu aducă atingere stabilității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesurile principale se realizează din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din B-dul Regele Ferdinand și Str. Neagoe Basarab. Accesurile secundare se permit din străzile secundare aflate în imediata vecinătate sau din strazile secundare deja aprobate prin alte documentații de urbanism, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.2. Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accesuri carosabile pentru fiecare categorie de construcție (administrative, financiar-bancare, comerciale, de învățământ, etc.) se face în raport cu:

- Destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;
- Accesurile dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- Accesurile principale se realizează din rețeaua majoră de circulație din teritoriu (Bdul Regele Ferdinand și Str.Neagoe Basarab)
- Condiții de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, pietonal, bicicliști, transport în comun);

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

7.4. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenurile proprietate publică;

7.5. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă și canalizare;

8.2. În cazul construirii în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele și culoarele de siguranță și protecție ale acestora, conform legislației în vigoare (conform SR 8591/997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noi edificii); Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;

8.3. Pentru rețeaua de apă/canalizare/gaze la eliberarea “Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un “contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează că terasele de rețele subterane realizate pe domeniul public vor fi readuse la starea inițială din punct de vedere al structurilor rutiere;

8.4. În cazul în care rețeaua de apă/canalizare/gaze necesară pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria Municipiului Târgoviște, Serviciul circulației al Poliției etc.;

8.5. În cazul în care pe perioada execuție rețelelor de apă/canalizare/gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create;

8.6. Pentru rețeaua de gaze în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale;

8.7. Pentru execuția de branșamente/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;

8.8. Lucrările în zona de intersectare cu conducte și bransamente de apă/canal vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Tgv-Dta SA – Secția Târgoviște.

8.9. Investițiile privind rețelele și bransamentele electrice aferente obiectivelor noi din domeniul locuințelor colective se vor face numai cu acordul Distribuției Energiei Electrice România – Sucursala Târgoviște;

8.10. Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare; În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impun supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului;

8.11. În conformitate cu legislația în domeniul acvatic a apelor uzate, colectarea acestora se va realiza numai în bazine etanș vitdanjabile (Sisteme Individual Adecvate) sau în rețea de canalizare cu evacuare în stație de epurare

8.12. Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

8.13. Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale nr.123/2012, cu modificările ulterioare și Ordinul MEC nr.47/2003.

8.14. Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM'/SRS/SRM/SRD), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (spC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

8.15. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare În Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

8.16. Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

8.17. Dacă prin avizele/acordurile obținute se va permite amplasarea și amenajarea construcțiilor și instalațiilor la distanțe mai mici decât cele stabilite prin prezentul P.U.Z., acestea din urmă se pot deroga de la prevederile respective fără aprobarea unei alte documentații de urbanism, cu condiția respectării condițiilor stabilite prin respectivele avize/acorduri;

8.18. Se vor respecta condițiile de coexistența față de instalațiile electrice conform ORD

ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare

8.19. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

8.20. Se va solicita un nou aviz de la STS la faza ulterioară (DTAC+DTOE) însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile ale căror regim de înălțime depășește 20m la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale.

8.21. Evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște: SC SUPERCOM SA (0372.722.722) și DIRECTIA DE SALUBRITATE (0245/614.351) contra- cost.

8.22. Este interzisă utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate neepurate sau epurate necorespunzător, conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Art. 16, (l), lit. e.

8.23. Se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările P.U.Z. se aplică pentru terenurile cu numerele cadastrale 884892, 82616, 83577, 85508, 81346, 84327, 83491, 83492 și 84191, sunt situate 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 79593 mp rezultată din măsurători, respectiv 314484 mp din acte, după cum urmează:

- imobil cu nr. cadastral 83492 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață de 6789 mp conform Extras de carte funciară pentru informare nr 49131/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 82616 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 4759 mp (43194 mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44704/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 83577 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață de 13535 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44708/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 85508 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 3009 mp (4039 mp) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44709/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 81346 – teren domeniu public al Județului Dâmbovița aflat în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, în suprafață măsurată de 4664 mp (200090 mp din acte) conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 44711/21.04.2023;
- imobil cu nr. cadastral 84327 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 38376 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49135/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 83491 – teren domeniu privat al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 4200 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 49128/02.05.2023;
- imobil cu nr. cadastral 84892 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 2350 mp;

- imobil cu nr. cadastral 84191 – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște, în suprafață de 1911 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr 49123/02.05.2023.

9.2. Imobilele P.U.Z. au forme neregulate, cu deschidere către drumul public B-dul Regele Ferdinand și str. Neagoe Basarab.

9.3. Se va păstra caracterul morfologic zonal prin păstrarea așezării construcțiilor și descurajarea ocupării fără reguli a spațiilor din planurile secundare;

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

PARCAJE

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite conform legii și suprafața se stabilește în funcție de destinația și capacitatea construcției;

10.2. Se va respecta *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane – Indicativ P.132-93, din 06.04.1993.*

10.3. Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20m înălțime;

10.4. Se admit parcaje subterane conform normelor în vigoare;

10.5. 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

10.6. Calculul necesarului minim de parcaje se va dimensiona conform *Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, după cum urmează:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	a) câte un loc parcare/ 20 salariați plus un spor de 10% pentru invitați; b) atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative (respectiv sedii de partid, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri, etc.	câte un loc parcare/ 20 salariați plus un spor de 20% pentru invitați;
Construcții financiar- bancare	-pentru toate construcțiile financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 salariați și un spor de 50% pentru clienți -în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public;
Construcții comerciale	Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
	construcției pentru unități de până la 400 mp; - un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa; -la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
Construcții culturale (săli de expoziție, muzee)	-câte un loc parcare/ 50 mp spațiu expunere
Construcții culturale (biblioteci, săli de reuniune, centre culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de reviză, de păpuși, operetă)	-câte un loc parcare/ 10- 20 locuri în sală
Construcții învățământ	- 3 locuri parcare/ 12 cadre didactice
Construcții de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșe și leagăn de copii	- 1 loc parcare la 10 persoane angajate Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții de agrement (locuri de joacă pentru copii, săli specializate pentru sport/dans etc.)	-câte un loc parcare pentru 10-30 de persoane
Construcții pentru activități meșteșugărești (nepoluante)	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m2, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
* pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;	

10.1. Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	Nr.minim locuri de parcare
Hotel de 5/4/3/2 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/40%/20%/20% din numărul camerelor ¹
Hoteluri –apartament de 5/4/3/2 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/40%/40%/30% din numărul camerelor ²
Moteluri de 3/2/1 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr de minim 100% din numărul camerelor

¹ În conformitate cu M.I.M.M.C.T.P.L. nr.636/12.05.2008

² În conformitate cu M.I.M.M.C.T.P.L. nr.636/12.05.2008

Hosteluri	Parcaje pentru biciclete
Pensiuni turistice	Parcare proprie

SPAȚII VERZI

10.2. În accepțiunea prezentului RLU, 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.*

10.3. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

10.4. Conform OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările, art.71, alin 1 “schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutare lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora ”

10.5. Spațiile verzi se pot amenaja 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”
- aliniamente de vegetație – aferente sistemului de circulații rutiere/peitonale;
- spații verzi de tip : scuar, grădină publică

10.6. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor ale zonele funcționale din prezentul regulament.

10.7. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

10.8. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;

10.9. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;

10.10. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4locuri de parcare; parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu;

10.11. Se recomandă ca vegetația înaltă/matură și valoroasă stabilită de specialiștii peisagisti să fie păstrată și se propune realizare de amanjări peisagistice (proiecte de specialitate) care să pună în valoare construcțiile propuse.

10.12. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea R.G.U., din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de fori etc.

10.13. Deținătorii construcțiilor vor lua măsuri pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor:

Tip zona funcțională /construcție	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții administrative: sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării	minimum 15%
Construcții administrative: sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri	minimum 10%
Construcții financiar-bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	minimum 10%
Construcții comerciale (comerț nealimentar, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservire)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5%
Construcții de cultură (biblioteci, cluburi, săli de reuniune, case de cultură, centre culturale, cinematografe, teatre, operă, etc.)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și odihnă în funcție de capacitatea construcției – minimum 20%
Construcții de învățământ (gradinițe, after school)	75% teren amenajat (amanajări sportive/de joacă, zonă verde, grădina de flori)
Construcții de sănătate (centre de asistență de specialitate, centre de recoltare sânge, stații de salvare, farmacii, creșe, leagăn de copii;	aliniamente simple sau duble cu rol de protecție 10%
Construcții de agrement (locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri)	vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
Construcții de turism (hotel, motel, spații de cazare în regim hotelier)	vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;

10.14. În cazul în care se va impune desființarea parțială sau totală a unor spații verzi, aceste operațiuni se vor efectua numai cu avizul SC ECO-SAL 2005 SA (0245/616.583)

ÎMPREJMUIRI

10.15. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează;

10.16. Împrejmuirile pentru funcțiunile care necesită protecție (de exemplu : gradinițe, creșe etc.), se pot realiza din beton, zidărie, metal (sa nu fie finisat strălucitor), o combinație a acestora sau alte materiale. Aspectul lor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor (culori naturale, nu stridente). Acestea se pot realiza parțial sau total și se vor stabili

la fazele de proiectare ulterioare.

10.17. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri, pavaje decorative, parapete, jardiniere, sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele și alte spații asemenea;

10.18. Împrejmirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții;

III. PRESCRIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

11. Diviziunea terenurilor în zone, subzone și unități teritoriale de referință

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care 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.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa 2 – „Reglementări urbanistice”*.

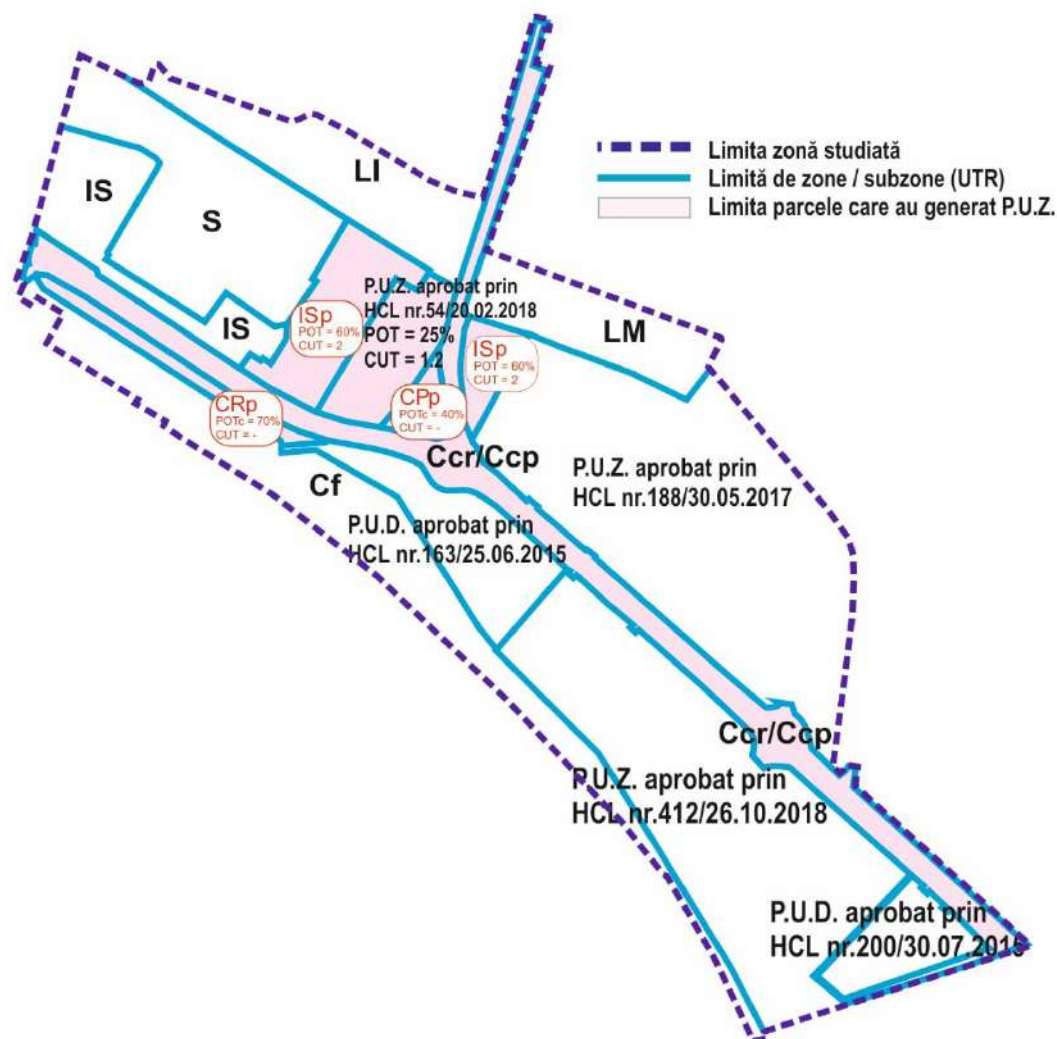
11.3. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitatea de a fi circumscrise aceluiași reguli.

11.4. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone:

ISp – Zona instituții publice, servicii, comerț, educație;

CPp – Zona căi de comunicații pietonale și platformă amenajată (piațetă publică/ dală urbană);

CRp – Zona căi de comunicație rutieră, parcuri și spații verzi;



Schema zonificare funcțională

CENTRALIZATOR INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI						
Denumire zone propuse		POT	CUT	RH	H cornișă	H coamă
ISp	Zona pentru instituții publice și servicii: instituții publice și servicii de interes general (administrative, financiar-bancare), diverse categorii de activități comerciale, de sănătate, turistice, culturale sau de învățământ	P.O.T. (construcții) = 60%	2,0	max. P+10	35 m	37 m
CPp	Zona căi de comunicații pietonale și platformă amenajată (piațetă publică/dală urbană)	P.O.T. (circulații) = 40% *P.O.T. (construcții) = nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
CRp	Zona căi de comunicație rutieră parcuri și spații verzi	P.O.T. (circulații) = 70% *P.O.T. (construcții) = nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

11.5. Fiecare din zonele/subzonele de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1 – Utilizări admise;
- Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări;
- Articolul 3 – Utilizări interzise;

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

- Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament;
- Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- Articolul 8 – Circulații și accese;
- Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor
- Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor
- Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară;
- Articolul 13 – Spații libere și spații plantate;
- Articolul 14 – Împrejmuiri;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);
- Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.);

12. ISp – Zona pentru instituții publice și servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde funcțiuni de interes, instituții și servicii de interes general (administrative, financiar-bancare), diverse categorii de activități comerciale, de sănătate, turistice, culturale sau de învățământ. În *Planșa U2-Reglementări urbanistice* sunt reprezentate prin culoare (roșu).

Funcțiunea dominantă :

IS - Instituții publice și servicii;

Funcțiuni complementare:

T – Zonă pentru structuri de primire de afaceri, sportive și turistice

P – Zona spațiilor verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;

CR – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajările aferente;

TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Condiții pentru construcții administrative/financiar bancare / de cultură:

- 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, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.

- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

- deșeurile menajere trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile și se colectează selectiv în recipiente specifice inscripționate și amplasate în locuri special amenajate

Condiții pentru unități de învățământ/sănătate

- unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației

Condiții pentru zona de recreere

- unitățile care efectuează prestări de servicii către populație (activități recreative) vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apă potabilă din legislația în vigoare.

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

a) instalații de alimentare cu apă potabilă;

b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor; Unitățile sunt obligate să își asigure W.C.-uri cu un număr de cabine corespunzător prevederilor standardelor și normelor de proiectare.

c) Colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcții și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

d) Grupuri sanitare;

e) împrejmuirea în totalitate a terenului.

Spațiile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosuri etc, ce pot

apărea în cursul lucrărilor de modernizare, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;

- pe parcursul lucrărilor se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice pentru limitarea disconfortului produs de zgomot, praf, fum, noxe;
- pe parcursul lucrărilor se va respecta integritatea rețelelor edilitare subterane (apă, canalizare).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- construcții administrative (sediul poliției, sedii de partide (filiale), sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, sedii de birouri și alte asemenea);
- construcții financiar bancare (filiale de bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări etc.);
- 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), servicii pentru proiectare, cercetare, expertiză, consultanță în diferite domenii, de formare/informare profesională și alte servicii asemenea acestora;
- construcții de servicii sociale (cantine sociale, azile și alte asemenea);
- construcții de învățământ (grădinițe, after school);
- construcții de cultură (bibliotecă, mediatecă, sala expoziții, centru de informare și altele asemenea);
- construcții de sănătate (farmacie, creșă și alte asemenea);
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet, galerii comerciale - comerț cu amănuntul);
- construcții pentru activități de producție – patiserie, cofetărie și panificație
- construcții pentru turism: hoteluri, moteluri, spații de cazare în regim hotelier;
- construcții pentru activități manufacturiere/meșteșugărești nepoluante;
- construcții pentru agrement și petrecere a timpului liber/interacțiune socială (sala de sport/ dans /gimnastică, cinema, patinoar, proiecție video, locuri de joacă pentru copii, fitness, aerobic, recreere);
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- mobilier urban / anexe sanitare;
- spații de circulație pietonală, piețe civice, piațete pentru întâlniri publice;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- parcaje la sol și subterane;
- spații verzi plantate, amenajate, locuri de joacă, scuaruri 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 2 – Utilizări admise cu condiționări

- Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante

etc., se amplasează numai în clădiri separate. Ele se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

-
- 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, declivitatea terenurilor, rețele edilitare existente și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice 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;
- pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, scoli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele aglomerate, stabilită prin studii de impact.
- 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 3 – Utilizări interzise

- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **ISp**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită
- unități comerciale de mari dimensiuni (hipermarket), unități comerciale de tip: materiale de construcții, piese auto;

- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități productive poluante și care generează trafic intens;
- funcțiuni care generează trafic greu și cu frecvență ridicată;
- 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;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

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

ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 800mp, cu un front la stradă de minim 20.00metri;

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor se va face la aliniament sau retrasă de la aliniament potrivit caracterul străzii interioare (pe parcele respectivă) și în condițiile capitolului II.6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;

ARTICOLUL 6 – 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 5.00m;

retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza unui P.U.D. care va include desfășurări de fronutri și studii de însorire;

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea cornișei, dar nu mai puțin de 5.00metri;

ARTICOLUL 7 – 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 5.00 m; distanța se poate reduce la jumate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nic una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 8 – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private de deservire;

ARTICOLUL 9 – Staționarea autovehiculelor

- pentru numărul minim obligatoriu se vor respecta prevederile *cap. 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi*

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

ARTICOLUL 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisă 35,00 m la cornișă și 37,00 m la coamă (RH = P+10E)

ARTICOLUL 11 – 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 inserează, 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 coama paralelă la stradă, cu un unghi de 30 grade, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucrane, turnuri; culoarea învelitoarei va fi în culori naturale;

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compomite intgrarea în caracterul zonei;

- pentru finisajul fațadei se recomandă folosirea de culoare: alb, gri deschis, bej/crem

deschis etc.; armonizarea culorii arhitecturii clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, etc.; se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, verde, albastru etc.);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor fațade mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

ARTICOLUL 12 – 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 amplsarea noilor rețele în subteran;

ARTICOLUL 13 – Spații libere și spații plantate

- se vor aplica prevederile *cap. 10.Reguli cu privire la parcaje, spații verzi și împrejuriri*

ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri

- configurația împrejuririlor 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 împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;
- elementele care caracterizează împrejuririle 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);
- se interzice împrejurirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 60%;

ARTICOLUL 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 2.0 ADC/mp teren;

13. CPp – Zona căi de comunicații pietonale și platformă amenajată (piațetă publică/dala urbană)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru această zonă se propune îmbunătățire urbanistică/peisagistică prin reamenajarea unui spațiu public exterior, cu diferite activități atractive de recreere și relaxare (de exemplu reamenajarea suprafețelor pietonale, continuarea pistei pentru biciclete prezente în sit, amenajarea spațiului verde, a locurilor de șezut și mobilier urban), utilizarea funcțională generală fiind de piațetă publică deschisă pentru socializare.

Funcțiune dominantă :

Cp – subzona pentru circulație pietonală majoră și piețe civice

Funcțiuni complementare:

Pp – subzona parcuri, scuaruri, zone de agrement

Pj - subzona locuri de joacă

TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare (existente);

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- activități de bază ale acestora care stabilesc caracterul dominant
 - activități de recreere;
 - activități de joc în aer liber;
 - activități sportive în aer liber;
 - activități pentru socializare de tip stradale – expoziții temporare, evenimente culturale temporare de mici dimensiuni;
 - activități de întreținerea spațiilor construite și plantate și de deservire a acestora cu condiția să nu altereze caracterul funcțional și estetic al subzonei;
- activitățile funcțiilor complementare în situația în care nu produc schimbări ale caracterului dominant al zonei (de exemplu: lucrări de terasamente etc.);
- se permit următoarele tipologii/elemente construite amenajate:
 - zone pentru odihnă;
 - zona pentru întâlnire/socializare;
 - terase /platforme construite pentru diferite activități stradale de tip artă urbană;
 - zona pentru închiriat biciclete
 - monumente de for public / artă monumentală;
 - oglinzi de apă, cișmele (alimentare cu apă potabilă);
 - amfiteatru pentru teatru în aer liber
 - foisor
 - mobilier urban (de tip banchete, pergole, umbrare) și altele numai dacă deservesc funcțiunea zonei (coș de gunoi, bănci, corpuri de iluminat);
 - grupuri sanitare ;
 - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- pista de biciclete;
- spații verzi amenajate;
- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi și

a celor construite;

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta Legea nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- staționarea autovehiculelor este permisă numai în scopul întreținerii/mentenței spațiului

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- sunt interzise lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- este interzisă utilizarea asfaltului ca material de pardoseală urbană;
- parcări;
- se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- după amenajarea spațiului verde sunt interzise tăierile arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate

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

ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- fără precizări

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- fără precizări

ARTICOLUL 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- fără precizări

ARTICOLUL 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- fără precizări

ARTICOLUL 8 – Circulații și accese

- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.

ARTICOLUL 9 – Staționarea autovehiculelor

- fără precizări

ARTICOLUL 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- fără precizări

ARTICOLUL 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- fără precizări

ARTICOLUL 12 – Condiții de echipare edilitară

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 13 – Spații libere și spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (suar);
- se va urmări, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor existente /sau propuse;

ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri

- nu este cazul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);

- P.O.T.(circulații/alei) maxim = 60%;
- P.O.T. (construcții) maxim = nu e cazul;

ARTICOLUL 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.);

- C.U.T. maxim = nu e cazul;

14. CRp – Zona căi de comunicație rutieră, parcări și spații verzi

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Autorizația construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină organelor publice specializate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- activități de bază ale acestora care stabilesc caracterul dominant
 - activități de recreere;
 - activități de joc în aer liber;
 - activități sportive în aer liber;
 - activități pentru socializare de tip stradale – expoziții temporare, evenimente culturale temporare de mici dimensiuni; accent
 - activități de întreținerea spațiilor construite și plantate și de deservire a acestora cu condiția să nu altereze caracterul funcțional și estetic al subzonei;
- activitățile funcțiilor complementare în situația în care nu produc schimbări ale caracterului dominant al zonei;
- se permit următoarele tipologii/elemente construite amenajate:
 - zone pentru odihnă;
 - zona pentru întâlnire/socializare;
 - terase /platforme construite pentru diferite activități stradale de tip artă urbană;
 - zona pentru închiriat biciclete
 - monumente de for public / artă monumentală;
 - oglinzi de apă, cișmele (alimentare cu apă potabilă);
 - amfiteatru pentru teatru în aer liber
 - foisor
 - mobilier urban (de tip banchete, pergole, umbrare) și altele numai dacă deservesc funcțiunea zonei (coș de gunoi, bănci, corpuri de iluminat);
 - grupuri sanitare ;
 - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- pista de biciclete;
- spații verzi amenajate;
- plantații de aliniamente;
- parcaje publice;
- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (șanțuri, rigole),
- căi de comunicație pietonale (trouare);
- lucrări de terasamente;
- indicatoare rutiere;
- rețele tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- parcajele publice vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu

gard viu minim de 1.20 m înălțime;

- lucrările, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare periculoase
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță)
- construcții, echipamente și alte amenajări aflate în zona de protecție se pot realiza cu condiția obținerii avizelor organelor de specialitate ale administrației publice locale
- echipamente tehnico-edilitare sunt admise doar cu aviz de la administratorul de rețele;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care afectează transportul de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;
- realizarea parcarilor se face numai respectând STAS-ul din domeniu;
- pentru amplasarea panourilor publicitare se va respecta Legea nr.185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- se interzice amplasarea de garaje pe domniul public;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere
- se interzic orice fel de construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse în proiecte
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare
 - realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane
- în zona de siguranță și de protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.
- se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- după amenajarea spațiului verde sunt interzise tăierile arborilor fără autorizația autorităților locale abilitate

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

ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);

- Fără precizări

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament;

- Fără precizări

ARTICOLUL 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

- Fără precizări

ARTICOLUL 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

- Fără precizări

ARTICOLUL 8 – Circulații și accese;

- caracteristicile accesurilor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulației persoanelor cu mobilitate redusă.
- la proiectarea și realizarea lucrărilor privind rețelele de utilități se va avea în vedere amplasarea acestora în afara amprizei drumului județean.
- construcțiile noi se vor amplasa la o distanță de minim 12 m față de axul drumului județean, în conformitate cu prevederile OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 9 – Staționarea autovehiculelor

- se permite staționarea autovehiculelor
- se vor aplica prevederile *cap.10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri*

ARTICOLUL 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Fără precizări;

ARTICOLUL 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- Fără precizări;

ARTICOLUL 12 – Condiții de echipare edilitară

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- rețelele tehnico-edilitare vor fi pozate în domeniul public;
- 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.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți 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, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște: SC SUPERCOM SA (0372.722.722) și DIRECTIA DE

SALUBRITATE (0245/614.351) contra- cost.

ARTICOLUL 13 – Spații libere și spații plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate (scur);
- se va urmări, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm;
- este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul căilor de circulație prevăzute prin prospectele străzilor existente /sau propuse;
- minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu minim de 1.20 m înălțime;

ARTICOLUL 14 – Împrejmuiri;

- nu este cazul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);

- P.O.T.(circulații/alei) maxim = 70%;
- P.O.T. (construcții) maxim = nu e cazul;

ARTICOLUL 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.);

- C.U.T. maxim = nu e cazul;

Întocmit,
Urb.peis.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 împrejmuirilor, 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, sistemparcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.