

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ – MANSARDARE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+1

NC 88351, CF 88351 (1.497mp)

STRADA RĂSĂRITULUI, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

IANUARIE 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

INIȚIATOR	PUPEZESCU RAMONA-ELENA
CERTIFICAT DE URBANISM	670/09.07.2024
PROIECTANT GENERAL	S.C. AREAL DESIGN S.R.L.
DIRECTOR	Ing. urb. Silviu CIOFLEC
COORDONATOR PROIECT	Urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU
PROIECTANT:	Ing. urb. Silviu CIOFLEC Urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	Ianuarie 2025



Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE4

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT „PUZ – PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”4

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.4

3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE.....7

4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM7

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....8

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ8

ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII
DE URBANISM11

ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ.....12

ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....12

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ.....12

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE12

ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII13

ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE.....13

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR14

ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).....14

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT14

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR15

ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ15

ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI.....16

ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.....16

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.....17

ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR17

ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.....18

ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE18

ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI19

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI.....19

ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.).....19

ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....19

ANEXA.....20

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT „PUZ – PARCELARE TERENURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

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. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

R.L.U. aferent „PUZ – Mansardare locuință colectivă P+1” identificat prin extrasul de Carte Funciară având Numărul Cadastral 88351, rezultat din alipirea două imobile cu extrasele de Carte Funciara având Numerele Cadastrale 74264 (suprafața 738mp) și 85751 (suprafața 759 mp), prin **Actul de Alipire** autentificat sub nr. 1412/02.08.2022. Conform extrasului de carte funciară, suprafața acestuia este de 1.497 mp, nu există înscrisuri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este arabil (funcțiunea dominantă a zonei : Lc- Zona locuire colectivă)

1.3. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, 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** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local pentru comuna Niculești, Județul Dambovița**;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;

- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr.2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Ordonanța de urgență nr. 12/1998** privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin **Ordonanța de urgență nr. 83/2016** privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor 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;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;

- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **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;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **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;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;

3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE

- Planul Urbanistic General Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018);

- Planul Urbanistic Zonal “Construire locuinta colectiva P+1” aprobat prin H.C.L. nr. 298/2023;

- Certificat de Urbanism nr. 670/09.07.2024;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației;
- Studiu geotehnic – întocmit de Radu G. Maria verificat Af nr. 3623 din 29.09.2022;
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție tehnică nr. 1906/17.10.2019;
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I nr. înregistrare 56/148713 din 03.12.2024;
 - Etapa II nr. înregistrare 57/4737 din 17.01.2025
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

4.1. Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Mansardare locuință colectivă P+1” pe suprafața terenului NC 88351, CF 88351 (1.497mp), Str. Răsăritului, Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

Terenul în suprafață de 1497mp, conform actelor de proprietate și extraselor de carte funciară, este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018) și a fost studiat prin PUZ-ul Construire locuinta colectiva aprobat prin HCL nr. 298/2023, **modificarea majora fata de acest PUZ fiind cresterea regimului de inaltime de la P+1 la P+1+M.** Forma de proprietate – teren proprietate privată, conform Act de alipire nr.1412/02.08.2022.

4.2. Parcela se învecinează pe latura de Sud cu HC100-zona de protecție conform prevederilor legale. Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/zonă constituită protejată sau zone cu alunecări.

Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în UTR nr.14, funcțiunea dominantă a zonei este Lc – Zona locuire colectiva și funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise: SV – spații verzi amenajate (plantate), agrement, sport, CCr- căi de comunicație rutieră, CCp – Căi de comunicație pietonală, TE – Echipare edilitară, Gc – Gospodărie comunală

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 1. Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.
- 2. Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.
- 3. Zonele și Subzonele funcționale** sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 670/09.07.2024

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

Forma de proprietate: Teren proprietate privată, conform Act de alipire nr. 1412 / 02.08.2022.

Servituți: Parcela se învecinează pe latura de Sud cu HC 100 — zona de protecție conform prevederilor legale. Imobilul nu este monument istoric, nu se afla în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.

Regimul economic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 670/09.07.2024

Terenul este situat în: UTR nr. 14

Categoria de folosință: Arabil

Zona de impozitare: Zona „B”.

Funcțiunea dominantă a zonei: Conform PUZ – Lc – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise: SV – spații verzi amenajate (plantate), agrement, sport, CCr- căi de comunicație rutieră, CCp – Căi de comunicație pietonală, TE – Echipare edilitară , Gc – Gospodărie comunală

Utilizări permise:

- locuințe colective mici ;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale-complementare funcțiunii de locuire
- terenurile se pot converti funcțional în oricare altă funcțiune din cele permise, fără a fi nevoie de o nouă documentație de urbanism, cu condiția respectării prevederilor privind normele de sănătate a populației și protejarea mediului și celelalte reglementări cuprinse în prezentul regulament pentru funcțiunea în care se dorește convertirea;

- circulații în incintă (căi de acces carosabil și pietonal private)
- parcaje la sol sau subterane;
- racordare la rețelele tehnico-edilitare (cu toate instalațiile necesare) în momentul în care echiparea edilitară va fi pe str.Răsăritului: racordări la rețeaua de alimentare cu apă; racordări la canalizare; racordări la rețeaua electrică; racordarea la rețeaua de gaze (dar până în acel moment se vor stabili soluții în regim privat)

- rezervoare de incendiu;
- spații verzi de aliniament și de protecție;
- amenajări peisagistice în incintă;
- zonă pentru activități recreative: locuri de joacă pentru copii / amenajări sportive și agrement (petrecerea timpului liber), locuri de odihnă și relaxare;
- mobilier urban, grupuri sanitare și spații pentru întreținere;
- împrejmui;

Utilizări permise cu condiții:

- se permite conversia locuințelor în construcții de prestări servicii sau comerț local, parțial cu condiția de a asigura locuri de parcare necesare și fără să afecteze negativ funcțiunea de baza - de locuire

- se admite desfășurarea unor servicii profesionale cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața desfășurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme odată, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- terenurile nu se pot converti în funcțiunile admise decât în cazul în care se menține ponderea mai mare de 50% pentru locuire colectivă

Utilizări interzise (până la aprobarea PUZ):

- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;

- nu se vor accepta calcane;

- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- depozitare en-gros;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;

- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- stații de întreținere auto;

- curățătorii chimice;

- antene de comunicații;

Regimul tehnic

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 670/09.07.2024

Teren proprietate particulară în suprafață de 1.497,00 mp cu categoria de folosință Arabil, conform Extras de carte funciară pentru informare nr. 95122 / 01.07.2024, NC/CF 88351. Accesul carosabil și pietonal către circulația publică a Municipiului Târgoviște se realizează direct din str. Răsăritului.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ “Construire locuință colectivă P+1” aprobat prin HCL nr. 298/31.07.2023, funcțiunea dominantă Lc – Locuire colectivă și funcțiuni complementare

Retrageri minime obligatorii:

- amplasarea edificabilului se va realiza potrivit planșei de reglementări urbanistice astfel: la minim 6,99 m față de latura de Nord (str. Răsăritului), la minim 5,00m față de latura de Sud (va include și cei 3,00m -zona de protecție față de HC 100), la minim 3,00m față de latura de Est și la minim 3,00m față de latura de Vest;

- indicii de ocupare și utilizare a terenului – valori maxime admise: POT =40%; CUT = 0.80;

- regim de înălțime maxim P+1; înălțimea maximă a clădirii va fi de 8,00m la cornișă, înălțimea construcțiilor se măsoară din punctul cel mai coborât al terenului parcelei, până la planul orizontal general, după caz, de partea superioară cornișei aticului, partea inferioară a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperișului;

Aspectul exterior al construcțiilor (potrivit RLU aferent PUZ)

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;

- se interzice utilizarea culorilor stridente; se recomandă cromatica arhitecturală să se apropie cât mai mult de culori naturale.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; se interzice realizarea unor mansarde false;

- suprafețele tesraselor care necesită stâlpi dau alte construcții suplimentare se includ în calcul coeficienților de urbanism (POT,CUT). Invelitoarea va fi prevăzută cu jgheaburi și burlane și cu orpitori de zăpadă

- clădirea va avea asigurat acces public carosabil și pietonal

- se vor asigura locuri de parcare, în limitele parcelei, potrivit prevederilor Anexei 5 din RGU și RLU aferent PUZ, respectiv minim 1 loc de parcare/unitate locativă

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, a amprentei la sol a clădirii și funcțiunilor complementare va fi amenajat și grupat astfel: în jurul zonelor de parcare; pe trotuarele aferente clădirii; în zona parcajelor pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând astfel o parte din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor; prin amenajarea pe terasele clădirii a unor zone verzi – green roof (acoperiș verde). Spațiile verzi propuse, trebuie să fie în proporție de minim 30% din suprafață.

Se vor asigura platforme pentru deșeuri menajere în limitele proprietății;

Întrucât documentația de urbanism P.U.Z. aprobată a stabilit regimul de înălțime maxim admis P+1, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit (c), este necesară elaborarea unei alte documentații de urbanism P.U.Z. care va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște numai după obținerea unui aviz de oportunitate obținut în baza unui studiu de oportunitate. În situația obținerii unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ. Conform art. 32, alin 4, lit. A din Legea 350/2001, republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin avizul de oportunitate se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) prin Planulul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei, locurile de parcare, spațiile verzi, etc..

Documentația PUZ va respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 privind procedura de informare și consultare a publicului și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în Municipiul Târgoviște, aprobat prin HCL 4 /29.01.2015, precum și prevederile Ordonanței 43/1997, republicată privind regimul drumurilor.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, prevederile Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, prevederile HG nr. 525/1996, republicată. Prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati și prevederile OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de elaborare, indicativ GM-010-2000

În cazul în care solicitantul optează pentru o soluție care excedă scopul prezentului certificat de urbanism și/sau nu se încadrează în prevederile specifice și situațiile admise, acesta are obligația de a solicita un nou certificat de urbanism corespunzător soluției alese.

ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Terenul ce face obiectul elaborării prezentului PUZ este situat în UTR nr.14, cu funcțiunea dominantă a zonei: Funcțiunea dominantă a zonei: Conform PUZ – Lc – Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

Funcțiuni complementare admise: SV – spații verzi amenajate (plantate), agrement, sport, CCr- căi de comunicație rutieră, CCp – Căi de comunicație pietonală, TE – Echipare edilitară, Gc – Gospodărie comunală

Terenul se învecinează pe latura de Sud cu HC 100 — zona de protecție conform prevederilor legale. Imobilul nu este monument istoric, nu se afla în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată sau zone cu alunecări.

Pe terenul care face obiectul PUZ se afla în curs de edificare construcția studiată prin PUZ-ul anterior.

ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **Lc – Locuire colectivă**

ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **SV– Spații verzi amenajate (plantate), agrement, sport**
- ❖ **CCr – Căi de comunicație rutieră**
- ❖ **CCp – Căi de comunicație pietonală**
- ❖ **TE – Echipare edilitară**
- ❖ **GC – Gospodărie comunală**

CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE

Lc

- locuințe colective mici ;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere-complementare funcțiunii de locuire
- terenurile se pot converti funcțional în oricare altă funcțiune din cele permise, fără a fi nevoie de o nouă documentație de urbanism, cu condiția respectării prevederilor privind normele de sănătate a populației și protejarea mediului și celelalte reglementări cuprinse în prezentul regulament pentru funcțiunea în care se dorește convertirea;
- circulații în incintă (căi de acces carosabil și pietonal private)
- parcaje la sol sau subterane;
- racordare la rețelele tehnico-edilitare (cu toate instalațiile necesare) în momentul în care echiparea edilitară va fi pe str.Răsăritului:
 - racordări la rețeaua de alimentare cu apă;
 - racordări la canalizare;
 - racordări la rețeaua electrică;
 - racordarea la rețeaua de gaze

dar până în acel moment se vor stabili soluții în regim privat

- rezervoare de incendiu;
- spații verzi de aliniament și de protecție;
- amenajări peisagistice în incintă;
- zonă pentru activități recreative: locuri de joacă pentru copii / amenajări sportive și agrement (petrecerea timpului liber), locuri de odihnă și relaxare;
- mobilier urban, grupuri sanitare și spații pentru întreținere;
- împrejurimi;

ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- în toate zonele în care există PUZ și RLU aprobat conform legii, autorizarea construirii se face în conformitate cu documentația aprobată;
- se va prelua zona de protecție conform prevederilor legale (3 m – de la canalul HC100), deoarece pe latura de sud terenul se învecinează cu HC100

Lc

- terenurile se pot converti funcțional în oricare altă funcțiune din cele permise, fără a fi nevoie de o nouă documentație de urbanism, cu condiția respectării prevederilor privind normele de sănătate a populației și protejarea mediului și celelalte reglementări cuprinse în prezentul regulament pentru funcțiunea respectivă;
- se permite conversia locuințelor în construcții de **prestări servicii sau comerț local**, parțial cu condiția de a asigura locuri de parcare necesare și fără să afecteze negativ funcțiunea de baza - de locuire
- se admite desfășurarea unor **servicii profesionale** cu condiția ca suprafața construită să nu depășească 150 mp și suprafața desfășurată să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme odată, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- terenurile nu se pot converti în funcțiunile admise decât în cazul în care se menține ponderea mai mare de 50% pentru locuire colectivă

ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE

Lc

- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- nu se vor accepta calcane;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe toxice;
- lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- antene de comunicații;

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Lc

- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament;
- Procentul de Ocupare a Terenului, Coeficientul de Utilizare a 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 obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise;
- se recomandă lotizarea ortogonală a terenurilor astfel încât acestea să poată fi construite optim.
- terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 1497 mp, este neregulat și construibil (deschidere la stradă de 21,7m)
- prin prezentul PUZ nu se aduc modificări configurației actuale a terenului (conform ridicărilor cadastrale actuale în vederea modernizării Str.Răsăritului nu este necesar cedarea unei suprafețe de teren către domeniul public)
- terenul se poate dezmembra pentru locurile de parcare

ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lc

- pentru retragerile edificabilului față de aliniament se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”* – 6.00m (alinieră), stabilit în funcție de clădirea existentă din imediata vecinătate (la nord de amplasament)
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - accesuri pietonale și carosabile pe teren;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public nelimitat;
 - spații verzi și amenajări peisagistice;
 - circulație ocazională a autovehiculelor, parcare cu durată limitată pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială (inclusiv elemente de tip totem publicitar).
 - echipamente edilitare

ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Lc

- pentru retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*, astfel:
 - minim pentru limitele laterale de 3,00m (cu condiția ca să se respecte OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației); sau dacă înălțimea maximă admisă la cornișă va fi mai mare de 6.00m, se va respecta formula $H/2$ pentru retragerea laterală.
 - minim pentru limita posterioară: 5,00m (va include și cei 3,00m zona de protecție față de HC100, care în prezent este parțial acoperit)
- clădirea/clădirile se vor amplasa izolat pe parcelă, având retrageri perimetrice față de limitele de proprietate menționate anterior;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T. / C.U.T.

ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Lc

- remodelarea și extinderea zonelor de acces ale clădirilor se vor realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;
- la amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va asigura respectarea normelor sanitare de însorire și ventilație, precum și înscrierea acestora în limita edificabilului propus;
- clădirile pot fi configurate în regim izolat (discontinuu);
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă obligatoriu pe terenul pe care se construiește;
- la amplasarea construcțiilor se va ține seamă de OMS 119/2014 privind distanțele dintre clădiri, distanțele între locurile de parcare și unitățile locative.
- orientarea clădirii față de punctele cardinale și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice va îndeplini următoarele cerințe: asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise.
- prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor de funcționale) se asigură igiena și confortul urban.
- Conform Ordinului MLPAT nr.21/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU”, Art.17, Alin.3.10: “Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minim 1 ½ h la solstițiul de iarnă”
- Conform Ordinului MS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Anexa – Art.3, Alin(1): “Amplasarea clădirilor designate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”

- Asigurarea duratei de însorire, depedentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor. Recomandări de orientare față de punctele cardinare:
 - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor
 - se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Lc

- accesul către imobil/imobile se face direct din drumul de categoria III Str.Răsăritului care urmează a fi modernizat și echipat cu toate rețelele edilitare. Conform Carte Funciară, str. Răsăritului are indicativul NC84138.
- se vor asigura:
 - o accese carosabile pentru utilizatori (personal)
 - o accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3.00 metri lățime pe sens dintr-o circulație publică** în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate;
- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor avea un profil transversal de minim **6.00 metri lățime** și vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni (sau eventual aporovizionare);
- se pot realiza spații accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu (pentru funcțiunea de servicii profesionale);
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- gabaritul căilor de circulații auto de deservire locală pot fi de minim **6.00 m lățime** (conform planșei *U2-Reglementări urbanistice. Zonificare*)
- autorizarea executării viitoarei construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace sepcifice de deplasare.
- Adiacent terenului se va reglementa trotuarul în momentul modernizării str. Răsăritului, dispus în paralel cu carosabilul străzii, aflat în domeniul public;

ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Lc

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului, dar nu mai puțin decât prevăd reglementările stabilite prin actele normative în vigoare;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în

- interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice și comunitare;
- asigurarea locurilor de parcare în limitele proprietății conform Anexa 5 din R.G.U. pentru toate activitățile desfășurate astfel:
 - o Lc: **minim 1 loc parcare/ unitatea locativă;**
 - se va respecta OMS 119/2014 privind distanțele între locurile de parcare și unitățile locative.

ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Lc

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **8,00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă, iar regimul de înălțime maxim va fi de **P+1+M**;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Lc

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public.
- pentru închiderile clădirilor propuse (pereți, tâmplărie) se vor utiliza materiale care vor asigura o bună fonoizolație (de ex. Ferestre termopan cu grad ridicat de fonoizolare) – conform studiului de evaluarea impactului asupra sănătății și confortului populației
- pentru clădirile noi nu există limitări în utilizarea diferitelor sisteme structurale însă se va avea în vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie în sine elemente estetice ale construcției să nu fie lăsate vizibile;
- fațadele se vor finisate cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stardă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- sunt admise instalări de panouri solare însă boilerele sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădirii care nu sunt vizibile din stradă;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se recomandă cromatică arhitecturală să se apropie cât mai mult de culori naturale.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; se interzice realizarea unor mansarde false;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;
- suprafețele teraselor care necesită stâlpi sau alte construcții suplimentare se includ în calcul coeficienților de urbanism (POT,CUT).

Recomandări din colectarea datelor din studiul geotehnic, ce fac referire la clădirile propuse:

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru

acest tip de pământ (pietris cu nisip indesar) dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 350$ kPa, pentru o lățime a fundației $B=1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de bălțire temporară.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.

-Săpături cu pereți verticali neprijiniți se pot executa, în cazul terenurilor existente pe amplasament cu adâncimi de până la 1,90 m.

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală (tg. $B = h/b$) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).

ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Lc

- toate utilitățile se vor realiza în regim propriu astfel:
 - alimentarea cu apă se va face prin puț forat
 - evacuarea apelor uzate se va face prin fosă septică
 - alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă (LES 0,4KV), iar echipamentele tehnice se vor dimensiona corespunzător viitoarei investiții. Se vor lua măsuri necesare pentru ca intervenția să nu afecteze rețelele electrice existente.
 - alimentarea cu gaze se poate face prin: pompe de căldură, rezervoare de acumulare sau centrală termică: electrică, lemne sau pe peleți.
- se permit și alte instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirii și a instalațiilor;
- beneficiarul/investitorul are obligativitatea să se racordeze/branșeze în momentul în care echiparea edilitară va exista pe str. Răsăritului (propusă pentru modernizare).
- imobilul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Lc

- procentul minim de spațiu verde privat amenajat în incintă este de 30%.
- în calculul P.O.T. nu intră: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții ușoare cu caracter recreativ, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
- pentru a atinge această valoare se pot amenaja spații verzi astfel:
 - a) în jurul zonelor de parcare;
 - b) pe trotuarele aferente clădirii;
 - c) în zona parcajelor pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând astfel o parte 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 foarte crescute;

- d) prin amenajarea pe terasele clădirii a unor zone verzi – green roof.
- spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori etc.
 - este obligatoriu să se planteze minim un arbore la 4 mașini
 - suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seamă de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI

Lc

- pentru terenul reglementat se vor realiza împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioare, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.
- se recomandă ca împrejmuirea perimetrală să nu depășească 1,80 m înălțime, cu gard care poate fi realizat din metal, beton, zidărie sau metalic sau o combinație a acestora sau va fi lăsat neîmprejmuit;
- aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor

CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim:
 - o **Lc** = 40%;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.

ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim:
 - o **Lc** = 0,80 ;
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul C.U.T.

Întocmit,
urb. peisag. Lavinia-Elena Luparu



ANEXA

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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 LA DRUM PUBLIC = reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

ACCES PIETONAL = reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi trotuare, străzi pietonale, piațete pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată;

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este **non aedificandi**, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergole acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

AMPRIZA DRUMULUI = suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M-007-2000)

CONȘTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritate publică, au o durată de existență mimitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demolarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori alte asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere sitate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile

definitive (Legea 50/1991).

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.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixta și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

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)

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** = 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 (POT)** = 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, cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

ÎMPREJMUIRI = construcții sau amenajări (plantații, garduri vii), cu caracter definitive sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau proprietățile învecinate (G.M.-007-2000)

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, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

LOCUINȚE COLECTIVE – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcel și situate în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune și proprietăți individuale.

LOCUINȚE COLECTIVE MICI - (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu patru unități locative

PROFIL STRADAL – în sensul prezentului regulament, profil stradal este forma de organizare,

dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

REGIM JURIDIC AL TERENURILOR = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la so al balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ = teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

ZONĂ DE PROTECȚIE = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de eurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intense etc.) (Legea 350/2001)

ZONĂ DE SIGURANȚĂ = suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legale de întreținere și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M.2007-2000)