

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 89589, N.C./C.F. 89590, județul Dambovita

Beneficiar: SAFCIU ELENA, IFRIM FLORINA, STOIAN DUMITRA

Proiectant: S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

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

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001**, revizuită și completată ;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor** (completata, modificata si republicata) ;
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;**

- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996 (republicata) ;**
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;**
- **Codul civil ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996
- **Hotărârea de Guvern nr. 101 / 03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119 / 2014** cu referire la **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarearegulementelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

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

3.1. Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, introducerea in intravilan a terenului studiat, elaborarea spatiilor de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amplasamentul situat pe teritoriul administrativ al municipiului Targoviste, judetul Dambovita, în extravilanul acestuia, pentru urmatoarea lucrare :

- "INTROUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SHOWROOM SI MAGAZIN DE MOBILA, AMENAJARE PARCARE ".
- Certificatul de urbanism nr. 894/17.09.2024.

Zona studiată este reprezentată de un teren extravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 13.394,00 mp, identificat cu numerele cadastrale **89589** (8.300 mp), **89590** (5.094 mp), situat in municipiul Targoviste, judetul Dambovita, din care **8.300 mp** – arabil extravilan si **5.094 mp** arabil extravilan.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** prin investitori privati Safciu Elena, Ifrim Florina si Stoian Dumitra, ce pun la dispoziție în vederea construirii/dezvoltarii, o suprafață de teren de cca. 13.394 mp amplasat în partea de sud a extravilanului municipiului Targoviste, pentru construirea unui magazin si showroom pentru mobila, amenajarea locurilor de parcare aferente si amenajarea de spatii verzi pe terenul studiat cu rol de protectie si ambiental care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protectie a mediului, permisiuni si restrictii incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

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

III. ZONA SERVICII – Zona institutii publice si servicii de interes general – IS

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona IS a fost propusa pentru parcela studiata si are drept scop dezvoltarea unei zone comerciale in localitate.

Tipuri de subzone functionale:

- Constructii comerciale: ISco
- Constructii de cultura: ISc
- Constructii de sanatate: ISs
- Constructii de agrement: ISca
- Unitati de prestari servicii: ISps.

Zona functionala IS este delimitata prin urmatoarele criterii:

- Functiunea dominanta;

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

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Showroom si magazin de mobila P, P+1E** niveluri în regim de construire discontinuu, cladire izolata pe parcela;
- spatii comerciale;
- servicii;
- spatii si galerii comerciale;
- magazin retail / supermagazin;
- echipamente publice;
- constructii anexe:
 - container bufet IMBISS si cort – spatiu de servire fast food;
 - lucrari tehnico-edilitare;
 - post trafo;
- amenajari exterioare incinta:
 - platforme parcare;
 - spatii verzi;
 - trotuare;
 - accese pietonale;
 - accese rutiere – clienti si aprovizionare;
- racorduri la drumurile publice existente;
- instalatii si racorduri tehnico edilitare;
- Imprejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar si pilon publicitar, reclame;
- organizare de santier;
- bransare la utilitati si retele instalatii;
- retele canalizare;
- sport, fitness, aerobic, alimentatie publica, supermarket, restaurant, cafenea, bar, pub, comert, zona de recreere si petrcere a timpului liber si interactiune sociala, proiectie video, spatii administrative, circulatii, terase descoperite si altele asemenea;
- sedii administrative, birouri, servicii intreprinderi, proiectare, cercetare etc.;
- agentii de turism;
- showroom-uri;
- alimentatie publica specifica programului de centru comercial;
- servicii sociale,colective si personale;
- spatii verzi plantate, amenajate, scuaruri;
- anexe sanitare;
- depozite cu caracter nepoluant;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica ;
- se admite completarea/extinderea cu cladiri comerciale, de servicii sau adapostind spatii tehnice in limita indicatorilor urbanistici propusi, cu conditia sa se asigure accesele carosabile si pietonale necesare ;
- se admite extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele utilizari :

- orice alte utilizari, altele decat cele mentionate anterior ;
- locuinte individuale si colective ;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta ;
- depozitari de materiale refolosibile ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activitati productive ;
- statii de betoane ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;
- lucrari care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

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

NOTA – Se va tine cont de mentiunile si conditiile avizatorilor :

a) COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE „CFR” S.A., BUCURESTI, Romania

Conform avizului CFR (si a plansei anexa), autentificat cu nr. R.2/5/64/06.03.2025, in imediata vecinatate a terenului se afla infrastructura feroviara CFR.

Astfel, in acest sens au fost transmise urmatoarele mentiuni cu privire la amplasarea constructiei propuse prin prezentul proiect P.U.Z. :

Situatia existenta :

- *Pe partea dreapta a liniei cf 107 Titu – Pietrosita de la km 30+461 la distanta de 12 m fata de axul liniei cf fir I si km 30+486 la distanta de 100 m fata de axul liniei cf, unde iese din zona de protectie a caii ferate, respectiv intre km 30+626 si km 30+616 la distanta de 100 m fata de axul liniei cf, unde iese din zona de protectie a caii ferate ;*
- *Pe partea stanga a liniei cf fir II si km 30+626 la distanta de 10 m fata de axul liniei cf fir II. Terenul in discutie unde se va realiza construirea unui showroom se regaseste pe partea dreapta paralel cu linia cf 107 Titu – Pietrosita de la km 30+486 la distanta de 10 m fata de axul liniei cf fir I si km 30+510 la distanta de 100 m fata de axul liniei cf fir I, unde iese din zona de protectie a caii ferate, respectiv intre km 30+588 la distanta de 10 m fata de axul liniei cfr fir I si km 30+578 la distanta de 100 m fata de axul liniei cf fir I, unde iese din zona de protectie a caii ferate.*

Mentiuni conform aviz :

1. *In conformitate cu Ordonanta de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 83/2016 de modificare si completare a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 12/1998, privind transportul pe cale ferata romane si reorganizarea SNCFR, aprobata prin legea nr. 89/1999, sunt instituite zonele de siguranta, respectiv de protectie a infrastructurii feroviare, pentru care exista conditionari de utilizare si de construire, fiind interzise o serie de activitati conform art.29 din ordonanta sus mentionata.*
Zonele de siguranta respectiv protectie a infrastructurii feroviare publice, in cazul unor lucrari de utilitate publica, pot face obiectul expropriilor publice, in cazul in care terenurile aflate in zona caii ferate sunt proprietate privata.
2. *In aceasta zona pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si se interzice o serie de activitati sau amplasamente conform art. 31 din Ordonanta. **In zona de protectie a infrastructurii feroviare SE INTERZICE :***
 - *Depozitarea de materiale care impiedica vizibilitatea liniei si a semnelor feroviare ;*
 - *Utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara ;*
 - *Efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului ;*
 - *Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar ;*
 - *Efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului ;*
 - *Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar ;*
 - *Amplasarea de constructii sau efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau modifica echilibrul freatic, afecteaza terasamentul liniilor ferate, afecteaza linia de cale ferata si circulatia feroviara ;*

- **Se va tine seama de imaginea prezentata catre zona caii ferate (realizarea unei minime amenajari peisagistice).**
- **La faza urmatoare de proiectare, pentru constructiile care se vor realiza pe zona luata in studiu si care vor fi amplasate in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate Bucuresti in baza unei documentatii elaborate in conformitate cu prevederile OMTIC nr. 2031/2020 si a Dispozitiei Directorului General al CNCF „CFR” S.A. nr. 253/2022;**
- **Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala.**
- **Dezvoltatorul/beneficiarul are obligatia de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate in functie de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelelor in vigoare, dupa elaborarea unui studiu de zgomot cu obtinerea avizului din partea autoritatilor de mediu ;**
- **CNCF„CFR” S.A. nu recomanda amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a caii ferate (fasie de 20 m si 100 m la stanga si dreapta caii ferate). Prin specificul activitatii, calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice si vibratii produse de circulatia trenurilor, motiv pentru care „CFR”S.A. nu isi asuma raspunderea pe toata durata de existenta a constructiilor , pentru eventualele degradari ale constructiilor, determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica, etc.;**

b) COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A., Bucuresti, Romania

Conform avizului CNAIR (si a plansei anexa), autentificat cu nr. 67372/19.06.2025 impreuna cu mentiunile din adresa de completari autentificata cu nr. 7A/925/08.05.2025, in imediata vecinatate a terenului se va construi drumul expres Bucuresti - Targoviste (vezi planse PUZ si plan anexa aviz).

Astfel, in acest sens au fost transmise urmatoarele mentiuni cu privire la amplasarea viitoarei constructii prin prezentul proiect P.U.Z. :

Conform planurilor P.U.Z. si a plansei anexata avizului, terenul cu N.C. 89589 este afectat pe o suprafata de 253,10 mp de zona de siguranta a drumului expres si pe o suprafata de 34,40 mp de zona de protectie a acestuia, iar terenul identificat cu N.C. 89590 este afectat pe o suprafata de 337,60 mp de zona de siguranta a drumului expres si aproximativ 589,90 mp din suprafata terenului se afla in zona de protectie a drumului.

Este de mentionat faptul ca se poate construi in lungul drumului expres, la 50,00 de la marginea exterioara a zonei de siguranta (vezi plansa nr. 5 – REGLEMENTARI – MOBILARE

INFORMATIVA), *respectiv in afara zonei de protectie a acesteia, zona de protectie fiind delimitata de punctele :*

- $X= 537006,3699$; $Y= 378950,7869$;
- $X= 356997,6445$; $Y= 378970,7878$;
- $X= 536961,594$; $Y= 378970,3204$.

In concluzie, amplasarea viitoare a constructiilor pe terenurile prezentului P.U.Z. va respecta cu strictete toate mentiunile detaliate prevazute in avizele obtinute, referitoare la modul de amplasare pe teren, edificabilul cu respectarea zonelor de protectie. In cadrul P.U.Z., au fost luate in considerare toate zonele de protectie si de siguranta si zonele afectate ale terenurilor (afectate de zona de protectie si de siguranta a viitorului drum expres) astfel incat sa nu fie perturbate sau afectate instalatiile si / echipamentele ce sunt destinate utilizarii cetatenilor.

Conform indicatiilor primite din partea acestor institutii, a fost stabilit edificabilul final, iar constructiile viitoare nu trebuie sa depaseasca limita edificabila impusa prin prezentul PUZ, astfel vor fi respectate zonele de protectie si de siguranta existente in zona.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere va fi de minim **10,00 m** fata de drum;
- In fâșia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, punctelor de bransament/conexiune, spatiilor verzi, imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcajelor;
- iesirile din retragerea fata de aliniament la constructiile cu caracter definitiv (trepte de access, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streasina s.a.) sunt acceptate, dar fara a depasi 1,50 m;

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

- Constructiile se vor retrage fata de la limitele laterale cu distanta de **65,75 m**, respectiv **50,00 m**, iar fata de limitele posterioare ale parcelei cu distanta de **5,00 m** (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala" si in plansa nr. 5 – "Reglementari – Mobulare informativa"*);

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

- cladirile se vor amplasa in regim de construire discontinuu – izolat pe parcela ;
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeasi parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a

construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII SI ACCESE.

- orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998 ;
- accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterul urbanistic al zonei ;
- accesul autovehiculelor pe parcelă se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație ; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă există, ori urmează a fi create ;
- executarea strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde ;
- racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii ;
- în zona funcțională propusă – **IS - Zonă institutii publice si servicii de interes general** accesele carosabile (intrare – ieșire) în incintă se vor realiza din strada Petru Cercel – Centura Ocolitoare a Municipiului Targoviste;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire;

ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL.

- accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare-ieșire;
- accesul persoanelor în incintă se va face astfel încât să nu fie stănjănit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizează specializat.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevra auto și parcare se vor asigura în incintă, conform HG 525/1996;
- se vor asigura minim 1 loc de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități.

Conform RGU 27 iunie 2006, Anexa nr. 5, pct. 5.3.1., pentru construcțiile comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- **Un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp.**

Astfel, propunerea din documentatia prezenta, asigura un total de 40 locuri de parcare din care 34 locuri pentru vizitatori, 1 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati si 5 locuri pentru angajati/desfacere marfa.

ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

a) Alimentarea cu Apa si canalizare

Conform avizului, **Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD)** are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **retele de distributie apa potabila si retele de canalizare unitara (pluviala si menajera)** montate ingropat la adancimea de 0.9 m si care sunt trasate pe planșa anexata avizului. O **alta retea de canalizare menajera** si o **alta retea de alimentare cu apa potabila** administrate de **Compania de Apa Targoviste-Dambovita** se regasesc pe domeniul public pe Strada Petru Cercel la aproximativ 550 ml spre est fata de limita amplasamentului studiat.

Astfel, conform avizului **Companiei de Apa Targoviste-Dambovita**, se vor respecta urmatoarele normative si conditii:

- SR 8591/1997 privind distantele minime intre retelele de apa potabila/canalizare existente si noile edificii;
- *In zonele unde exista camine vane, hidranti, camine de canalizare sau geigere si sunt afectate de lucrarile in constructie, se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile / necarosabile nou executate;*
- *In apropierea retelelor/bransamentelor de apa si retelelor/racordurilor de canalizare,*

lucrarile de sapatura se vor executa in exclusivitate manual;

- Pentru prevenirea avarierii sau degradarii conductelor de apa si canalizare se va solicita cu minim 48 de ore inainte de inceperea lucrarilor de sapatura, asistenta tehnica de specialitate de la Compania de Apa Targoviste-Dambovita – sectia Targoviste;*
- In cazul in care amplasarea obiectivelor de investitii propuse in cadrul documentatiei tehnice supuse avizarii afecteaza retelele de apa si/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de retele apa si/sau canalizare se va intocmi o documentatie separata de deviere ale retelelor vor fi suportate de catre beneficiar;*
- Se interzice amplasarea constructiilor de orice natura pe retelele de apa/canalizare;*
- Daca pe parcursul lucrarilor de sapatura se constata existenta unei conducte de apa sau canalizare, care nu au fost trasata pe planul de situatie, se va anunta Compania de Apa Targoviste – Dambovita – sectia Targoviste in cel mai scurt timp posibil;*
- Degradarea /avarierea conductelor de apa si canalizare prin interventii necontrolate sau intentionate, constituie contraventie sau infractiune, dupa caz, si se pedepseste conform legilor in vigoare. Remedierea lor cade in sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.*

b) Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului, sucursala **DISTRIBUTIE ELECTRICA ROMANIA – Targoviste**, are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **retea de distributie energie electrica**.

Astfel, in acest sens a fost emis aviz favorabil conditionat – motivul fiind urmatorul: *Conform Contract de Angajament nr. MN5185/15.04.2025, beneficiarul prezentului aviz de amplasament conditionat are obligatia sa intocmeasca un studiu de coexistenta cu o firma atestata ANRE, la comanda si pe cheltuiuala solicitantului si incheierea unui contract pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta/eliberare amplasament pana la data de 17.09.2025.*

Se precizeaza ca in conformitate cu ORD ANRE – nr. 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare, art.28, alin. 2, lit.d, utilizarea prezentului aviz de amplasament favorabil conditionat, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, se poate face numai in conditiile in care acesta este insotit de confirmarea operatorului de retea privind respectarea de catre solicitantul avizului de amplasament a clauzelor prevazute in contractul de angajament, nr. MN 5185 din 15.04.2025 si anume incheierea contractului (de racordare) pentru eliberarea amplasamentului si/sau pentru realizarea conditiilor de coexistenta.

Compania Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are in exploatare retele de distributie energie electrica de-a lungul strazii Petru Cercel (LES 20kV) in partea de nord a terenului cu NC 89589 si LEA 110 kV pe terenul cu N.C. 89589. Astfel, **prin prezentul P.U.Z. s-a trasat printr-o hasura verde zona de protectie pentru LEA 110 kV – 18,50 m din ax** pentru a nu perturba instalatia electrica existenta pe teren. In toate plansele P.U.Z. a fost marcata zona de protectie pentru LEA 110 kV iar in plansa nr. 5 Reglementari – Mobilare informativa, atat constructia propusa (la nivel informativ) cat si edificabilul (care este retras la 50,00 m fata de limita posterioara, in zona stalpuilui LEA) nu intersecteaza aceasta zona de protectie, sugerand faptul ca nu este permisa edificarea

viitoarelor constructii in proximitatea zonei de protectie, astfel se va respecta strict limita edificabilului impus prin prezentul P.U.Z.

Prin PUZ se propune extinderea rețelei electrice pana la limita amplasamentului si racordarea la aceasta, solutia tehnica privind extinderea si racordarea va fi elaborata de catre un proiectant autorizat si aprobata de catre societatea de Distributie Energie Electrica Romania.

Iluminatul exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stalpi de iluminat exterior;

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații.

Iluminatul parcărilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici.

Racordarea acestora la rețeaua electrică va fi tot prin subteran.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului, **DISTRIGAZ SUD RETELE**, are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **retea de distributie gaze naturale**.

Astfel, A fost emis aviz favorabil fara conditii specifice. Propunerea din proiectul de fata nu afecteaza retelele existente in zona, deoarece se vor respecta masurile de siguranta si zonele de protectie a retelelor de gaze.

Conform avizului obtinut inregistrat cu nr. 66675-320.835.254/14.03.2025, terenul studiat este traversat de o conducta de distributie gaze naturale pozata subterana OL, DN 32", conform planului anexat – trasat si vizat de Distrigaz Sud Retele.

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

In urma analizarii documentatiei depuse:

- Avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra rețelei de distributie gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ;*
- Racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.;*
- Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aproximativ 0.2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5 m la capatul acestora. Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona respectiva (reabilitari trama stradala, spatiu verde transformat in trama stradala, trotuar, parcare etc.);*

- Pentru devierea rețelei de distribuție gaze se va solicita online sau la birourile recepție clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere;
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a spațiilor de reglare sau reglare-măsură a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale;
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 (Atașat avizului). Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecte orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2, 'Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații;
- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv;
- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale;
- Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR;
- La faza DTAC, se va prezenta un plan de situație cu lucrările propuse pe care va poziționa conducta afectată (conform plan anexat – vizat de Distrigaz Sud Rețele) hasurând zona de protecție și de siguranță pe toată lungimea acesteia cu distanțe și repere față de limita de proprietate și de imobilele proiectate;
- Imobilul propus se va amplasa la minim 3,00 m (aproximativ 3,50 m) față de generatoarea exterioară a conductei de distribuție gaze naturale, dinspre construcția propusă, astfel încât aceasta să respecte prevederile NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Tabel 1 și 2 (distanțele minime de siguranță pentru regimul de medie presiune);
- Pentru executia de bransamente /racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrică, etc) 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 regasească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

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

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

ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR.

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

ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

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

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri

Materiale permise :

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

Materiale interzise :

- placaj de piatra pe intreaga fatada,
- pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.

- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie impotriva caderii si se vor monta glafuri din tabla simpla sau de Aluminiu.
- cladirile noi sau modificarile / reconstrutiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei ;
- aspectul cladirilor se recomanda a fi subordonat cerintelor functionale si exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor beneficiarului ;
- firmele luminoase, afisajele si mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana preceptibila din spatiul public ;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor ;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor fatade sau acoperis.

ARTICOLUL 14 - PARCAJE.

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

Conform RGU 27 iunie 2006, Anexa nr. 5, pct. 5.3.1., pentru constructiile comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- **Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp.**

ARTICOLUL 15 - SPATII VERZI.

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

ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI.

- imprejmuirea va fi de maxim 2,00 m si min. 1,80 m, opaca spre vecinatati si **transparenta spre centura ocolitoare – Str. Petru Cercel (DN72A)** si spre Drumul Expres Bucuresti-Targoviste;
- materialele si culorile utilizate vor avea un aspect ce se vor integra in specificul zonei atat din punct de vedere arhitectural, cat si functional;
- imprejmuirile la aliniament se vor realiza in totalitate in interiorul parcelei si vor avea un aspect unitar;

- imprejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii functionale care necesita o protectie speciala;
- portitele imprejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante in planul imprejmuirii;
- se interzice utilizarea materialelor si culorilor stridente.
- imprejmuirile cu caracter temporar (la şantiere de construcţii) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente şi bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare şi protecţie a circulaţiei auto şi pietonale;
- marcarea limitei proprietăţii în cazul parterelor cu funcţiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

SECȚIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT_{maxim} = 1,00

Intocmit,
arh.urb. Matei Barbu