

# 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 constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurând concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre 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 initiala.**

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile 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 legi si 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 parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizată ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Codul civil ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

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

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, strada Petru Cercel, la cca. 90 m de intersecția cu B-dul. Regele Ferdinand și cca. 1200 m de de intersecția cu Calea București (DN 71).

Parcela studiata in prezentul PUZ, de 4300 mp, are numărul cadastral 76567 și este proprietate privata ce aparține S.C. BEDA & CO IMOBILIARE SRL

#### VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

**NORD :** D Str. Petru Cercel = 32,12 m;

**EST :** Nișa Stelian = 134,45 m;  
**SUD :** Drum Exploatare = 30,52 m;  
**VEST :** Nr. cad.71912 = 152,33 m.

**3.2.** Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează introducerea terenului în intravilan și elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, pentru construirea unei clinici medicale în regim ambulatoriu.

**3.3.** În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 525/11.05.2021, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 4. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

**Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

**Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare și posibile de circumscris aceluiași reguli.

Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

#### **IS Zona pentru institutii publice și servicii de interes general**

Zona pentru institutii publice și servicii de interes general se compune din următoarele subzone funcționale:

**ISs – Subzona construcțiilor de sănătate**

## III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

### CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

**CAP. 1 - GENERALITATI**

**CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **CAP.1. GENERALITATI**

##### **4.1. Tipurile de subzone funcționale**

- Unități sanitare: **ISs**
- Unități de prestări servicii: **ISps**
- Unități comerciale: **ISc**

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

## **CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA**

### **4.2. Utilizari permise.**

- construcții de sănătate;
- comerț cu amănuntul;
- servicii de alimentație publică (cantina);
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- totemuri comerciale;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse;

### **4.3. Utilizari permise cu conditii.**

- schimbarea tipului de activitate sau modificarea capacităților, se face de în urma obtinerii Autorizatiei de Mediu.

### **4.4. Utilizări interzise**

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

### **4.5. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

- Față de strada aliniament noile clădiri se amplasează la minim 5,00 m.

### **4.6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale proprietății astfel :

- la distanța de 5,00 m fata de aliniament și limita posterioară a parcelei;
- la distanța de 2,00 m fata de limitele laterale ale parcelei;

### **4.7. Accesul autovehiculelor pe parcela.**

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulati; aspectul este valabil si pentru accesele secundare;

- Nu se admit servituți de trecere pentru alte activități (în principal servicii industriale sau agricole), pe parcele cu alte functiuni ;

### **4.8. Accesul pietonal.**

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.

- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

### **4.9. Condiții de echipare edilitară**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente pe strada Laminorului;
- Toate bransamente pentru electricitate vor fi realizate îngropat.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale ;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile.
- Colectarea și transportul deșeurilor, inclusiv resturile vegetale se face de către firme specializate, beneficiarul având obligația să încheie contracte cu astfel de societăți și de a amenaja pe parcelă platforme de precolectare.

#### **4.10. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).**

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională IS este de 500 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m.

#### **4.11. Înălțimea construcțiilor.**

- Regimul maxim de înălțime admis este **S+P+4**;
- Înălțimea maximă admisă pentru construcții este de **15,00 m** ;

#### **4.12. Aspectul exterior al construcțiilor.**

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor și 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;
  - socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
  - soclu simlipiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
  - cu tencuiala decorativa.
  - Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie importiva caderii si se vor monta glafuri din tabla simpla sau de Aluminiu.

#### **4.13. Procentul de ocupare și utilizare a terenului**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : **POT<sub>maxim</sub> = 40%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : **CUT<sub>maxim</sub> = 2,0**

#### **4.14. Staționarea autovehiculelor.**

**a.** Pentru fiecare parcela cu funcțiune **IS** este obligatorie asigurarea condițiilor de parcare/garare și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității;
- autovehicule de orice tip ale angajaților care își desfășoară activitatea pe parcela respectivă;
- autovehiculele vizitatorilor și pacienților.

**b.** Dimensionarea numărului de locuri de parcare/ garare se va face conform Normativului P 132 – 93 și RGU în funcție de specificul fiecărei unități.

c. Conform RGU trebuie asigurat un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%. Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

#### **4.15. Spatii verzi.**

Pe fiecare parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar **nu mai puțin de 20% din suprafata totală a parcelei.**

#### **4.16. Împrejmuiri.**

Împrejmuirea de aliniament poate fi transparenta sau opacă, realizată din perdea de vegetație sau alte materiale. Lungimea aliniamentului poate fi lăsată liberă, fără împrejmuire, pentru perceperea continuă a spațiului public. In situatia în care se optează pentru execuția împrejmuirii, se va respecta o înălțime maximă de 2.00 metri.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor, astfel:

- Împrejmuirea spre aliniament poate fi transparentă cu înălțimea maximă de 2,0 m sau poate fi lăsată liberă, fără împrejmuire, pentru perceperea continuă a spațiului public ;
- Împrejmuirile laterale și posterioare pot fi transparente sau opace cu înălțime maximă de 2,5 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

Intocmit,  
arh. urb. Dumitru Barbu