

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN PENTRU
AMENAJARE 3 TERENURI DE TENIS DE CÂMP ȘI
ÎMPREJMUIRE TEREN”**

TARLA 44, PARCELA 636/3, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

FEBRUARIE 2022

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR	PALAȘ VALENTIN
PROIECTANT URBANISM	AREAL DESIGN S.R.L.
ȘEF PROIECT	ING. SILVIU CIOFLEC
COORDONATOR	URB. MIHAI NECULA
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2022

Cuprins

I. Dispoziții generale.....	4
1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniul de aplicare	6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.....	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	8
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	8
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiuri.....	9
III. Zonificarea funcțională.....	9
11. Unități și subunități funcționale	9
IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	10
12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare	10
Articolul 1. Funcțiune dominantă.....	10
Articolul 2. Funcțiuni complementare permise	10
Articolul 3. Utilizări permise.....	10
Articolul 4. Utilizări permise cu condiții.....	11
Articolul 5. Utilizări interzise	12
Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)	12
Articolul 7. Parcelarea	12
Articolul 8. Regimul juridic.....	12
Articolul 9. Amplasarea față de aliniament	13
Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	13
Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	13
Articolul 12. Circulații și accesuri	13
Articolul 13. Parcaje	14
Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.....	14
Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor.....	14
Articolul 16. Condiții de echipare edilitară	14
Articolul 17. Spații libere și spații plantate	15
Articolul 18. Împrejmuiuri	15
Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului	15
Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului	16
V. Unități teritoriale de referință.....	16
VI. Anexă.....	17
Definirea unor termeni	17

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („RLU”) aferent Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) 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. PUZ împreună cu RLU aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. RLU aferent PUZ „Introducere teren în intravilan pentru amenajare 3 terenuri de tenis de câmp și împrejmuire teren”, amplasat în Municipiul Târgoviște, Tarla 44, Parcela 636/3, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

1.4. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul scris al societății proiectante.

2. Baza legală a elaborării

2.1. RLU aferent PUZ 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 Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița** aprobat prin HCL nr. 9 din Ianuarie 1998;
- **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 tehnica (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, aprobată 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;

3. Domeniul de aplicare

3.1. Suprafața actuală a zonei care face obiectul reglementării este de 4.245 mp, având numărul cadastral 85036, înscris în cartea funciară nr. 85036 Târgoviște, Tarla 44, Parcela 636/3, din care suprafața introdusă în intravilan este de 1.145 mp.

3.2. Scopul prezentului PUZ este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de construire și amenajare.

3.3. Având în vedere constrângerile constructive care planează asupra zonei studiate, respectiv coridorul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște și punctul de vedere obținut din partea CNAIR referitor la prezenta investiție, au rezultat 4 loturi de teren descrise mai jos:

(1) Suprafața totală a terenului care face obiectul studiului este de 4.245 mp („**imobilul PUZ**”), astfel cum este menționat în Certificatul de Urbanism nr. 439/29.05.2020 („**CU**”), din care suprafața terenului care face obiectul realizării investiției în Etapa I este de 1.145 mp care se introduce în intravilan.

(2) Conform CU, imobilul PUZ este afectat de coridorul de trecere al Variantei de ocolire Târgoviște – Alternativa I care face parte din proiectul „Elaborarea Studiului de Fezabilitate, Proiectului Tehnic, Detaliilor de Execuție și Documentației de atribuire, pentru variantele de ocolire Roșiori de Vede, Târgoviște și Titu” beneficiar Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, ediția iulie 2011. Suprafața de teren afectată de acest coridor de trecere, inclusiv cu zona sa de expropriere (până la zona de siguranță de 22 m) va fi exclusă din reglementarea urbanistică și va rămâne în extravilan, aceasta urmând a face obiectul exproprierii la momentul demarării procedurilor pentru realizarea variantei de ocolire. Suprafața afectată de coridorul de trecere este, la acest moment, de circa 1.619 mp, aceasta urmând a se stabili cu exactitate la momentul demarării procedurilor de expropriere pentru execuția lucrărilor Variantei de ocolire. Pentru investițiile pe această suprafață de teren se vor aplica prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare la momentul solicitării CU, respectiv legislației în vigoare la acel moment și nu fac obiectul prezentului PUZ. Această zonă rămâne în extravilan.

(3) Prin rezervarea suprafețelor de teren (1) și (2), rezultă o suprafață de teren situată între coridorul de trecere al Variantei de ocolire și terenurile proprietate privată învecinate în partea vestică a imobilului PUZ. Această suprafață este de circa 625 mp și, dat fiind faptul că ulterior construirii variantei de ocolire, accesul din incinta imobilului PUZ în această zonă nu se va mai putea realiza, se propune rezervarea sa în scopul unei vânzări, închirieri, cedări sau exproprieri ulterioare către persoanele fizice, juridice sau administrației publice, și care se va realiza în Etapa II, ulterior aprobării PUZ. Pentru această suprafață de teren se vor aplica prevederile

documentațiilor de urbanism în vigoare la momentul solicitării CU, respectiv legislației în vigoare la acel moment și nu face obiectul prezentului PUZ. Această zonă rămâne în extravilan.

(4) De asemenea, având în vedere condițiile impuse de CNAIR, „construcțiile se pot realiza în afara zonei de protecție a variantei de ocolire, cu respectarea retragerilor prevăzute de lege, respectiv la 22 m după zona de siguranță”. În acest sens, suprafața de teren menționată la punctul (1) se va subsecționa, urmând ca zona care se suprapune peste zona de protecție a variantei de ocolire să rămână în extravilan, iar restul suprafeței, deci cea situată în afara zonei de protecție a variantei de ocolire, să fie inclusă în intravilan pentru realizarea construcțiilor. Astfel, suprafața de teren aferentă lotului (1) va fi de 1.145 mp, iar restul de 856 mp va fi asemănătoare lotului de la punctul (3), deci va rămâne în extravilan și se va încadra, împreună cu acesta din urmă, într-o etapă denumită generic Etapa II, urmând ca posibila valorificare a acestora să se desfășoare ulterior aprobării PUZ și respectând prevederile legislației și documentațiilor de urbanism în vigoare la acel moment.

3.4. În concluzie, PUZ se aplică pentru întreaga suprafață a lotului de teren care face obiectul CU (NC 85036 în suprafață de 4.245 mp), iar suprafața care se introduce în intravilan este de 1.145 mp (aferentă Etapei I).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

4.1. Imobilul PUZ este neconstruit, neamenajat și nu este afectat de lucrări de îmbunătățiri funciare.

4.2. Imobilul PUZ nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. De asemenea, pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații publice și/sau spații verzi publice valoroase cu caracter istoric.

4.3. Imobilul PUZ nu se află cuprinse în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100/200 m față de imobile înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală sau parcelări cu valoare culturală.

4.4. Imobilul PUZ nu este inclus într-un sit arheologic. În legătură cu acesta nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

5.1. Autorizațiile de construire în vederea executării lucrărilor se emit numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor necesare.

5.2. Imobilul PUZ este afectat de zonele de siguranță, protecție și expropriere ale proiectului „Elaborarea Studiului de Fezabilitate, Proiectului Tehnic, Detaliilor de Execuție și Documentației de atribuire, pentru variantele de ocolire Roșiori de Vede, Târgoviște și Titu” beneficiar Compania Națională de Autostrăzi și Drumuri Naționale din România, ediția iulie 2011.

5.3. Imobilul PUZ nu este afectat de zonele de siguranță sau protecție ale drumurilor naționale, județene sau comunale.

5.4. Imobilul PUZ nu este afectat de alte zone de siguranță sau protecție ale infrastructurii de transport feroviar, naval sau aerian.

5.5. Se interzice amplasarea unităților noi generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip „Seveso”).

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

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale imobilului PUZ conform *Planșei U 4 – „Reglementări urbanistice – zonificare”*.

6.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

6.3. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din incintă, spațiile verzi, echipamentele edilitare, totemurile publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane și terenurile de tenis se pot amplasa în extravilan în afara limitei edificabilului.

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Accesurile principale se realizează din circulațiile publice aflate pe domeniul public, respectiv din DE 637.

7.2. Se permit accesuri din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

7.3. Investiția se va putea realiza cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, prin una dintre proprietățile învecinate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Se vor respecta zonele de protecție ale culoarelor tehnico-edilitare, conform legislației în vigoare.

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

8.3. Se interzice scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele învecinate.

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

9.1. Certificatul de urbanism care a stat la baza întocmirii și aprobării PUZ a fost emis pe întreaga suprafață de teren de 4.425 mp („**zona reglementată**”) aparținând beneficiarului, drept

pentru care prezentul PUZ reglementează urbanistic întreaga suprafață, din care suprafața de teren destinată realizării obiectivului de investiție este de 1.145 mp și este o rezultantă a suprapunerii documentațiilor tehnice propuse a se realiza în zonă.

9.2. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.).

9.3. La fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite dezmembrarea sau parcelarea cu condiția menținerii funcțiunilor stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare la momentul respectiv.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

10.1. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*. Terenurile de tenis nu se încadrează în sintagma „spații verzi”.

10.2. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului RLU și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* sau *Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului*, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu și doar cu acordul autentificat al beneficiarului, proprietarului sau investitorului.

10.3. Spațiile verzi din incintă se vor cuantifica și se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.

10.4. Nu se prevede o înălțime maximă a împrejuririlor, iar acestea se vor stabili la faza de documentație tehnică.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare celei principale.

11.2. Zonificarea funcțională este evidențiată în *Planșa U 4 – „Reglementări urbanistice – zonificare”*.

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

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

12. Funcțiune dominantă și funcțiuni complementare

12.1. Pentru zona reglementată prin PUZ se stabilesc funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, astfel:

Articolul 1. Funcțiune dominantă

- **IS – Instituții și servicii**

Articolul 2. Funcțiuni complementare permise

- **C – Căi de comunicație**
- **TE – Echipare tehnico-edilitară**
- **GC – Gospodărie comunală**
- **SP – Spații plantate, agrement, sport**

Articolul 3. Utilizări permise

- terenuri de tenis, terenuri de sport acoperite și descoperite, închise și deschise;
- locuri de joacă pentru copii în spații acoperite și descoperite, închise și deschise;
- alimentație publică, restaurant, cafenea, cofetărie, bar, pub și altele asemenea;
- săli de fitness și aerobic în spații acoperite și descoperite, închise și deschise;
- zone de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- spații administrative, spații de birouri;
- unități de cazare turistică;
- centre de tratament, spa și wellness;
- lucrări de sistematizare a terenului – terasamente, taluzuri, ziduri de sprijin, spurgeri, platforme betonate, umpluturi cu pământ, și altele asemenea;
- proiecție video, cinema în spații închise și deschise;
- popicării, săli și terenuri pentru practicarea sporturilor;
- terase descoperite, acoperite, închise și deschise;
- spații de servicii și comerț;
- panouri publicitare, instalații pentru reclamă;
- totem/pilon/unipol publicitar;
- alte semnale și echipamente publicitare;
- instalații de iluminat;
- foșoare și anexe;

- suprafețe de teren destinate dezvoltării ulterioare a complexului;
- posturi de transformare;
- bazine rezerve de incendiu;
- bazine de retenție în funcție de soluția de bransament.
- circulații carosabile și pietonale;
- amenajări exterioare incintă:
 - o platforme parcare;
 - o spații verzi;
 - o circulații carosabile și pietonale.
- accesuri:
 - o principale și secundare;
 - o rutiere – clienți și aprovizionare;
 - o pietonale și pentru vizitatori.
- copertine;
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransare la utilități și rețele instalații;
- bazine de apă pluviale;
- separatoare de hidrocarburi;
- stație de pompare a apelor uzate;
- rigole de scurgere a apelor;
- hidranți subterani, supraterani și foraje de apă de orice adâncime;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- bransamente la utilitățile existente și viitoare;
- soluții tehnico-edilitare individuale: bazine vidanjabile și de retenție pentru colectarea apelor pluviale și a apelor uzate, foraje pentru puțuri de orice adâncime, gospodării de apă, stații de pompe, stații de clorinare, microstații de epurare, separatoare și decantoare de hidrocarburi, rezervoare de apă pentru consum și pentru stingerea incendiilor și altele asemenea.
- organizare de șantier;
- spații de depozitare;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcții și amenajări aferente echipării edilitare;
- construcții și amenajări aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare și gospodărești;
- terenuri de tenis, lucrări, construcții și amenajări care, potrivit legislației în vigoare, se pot amplasa în extravilan;
- împrejurări de orice dimensiuni și înălțimi.

Articolul 4. Utilizări permise cu condiții

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admit amenajări de terenuri de tenis și parcaje aferente pe terenurile situate în extravilan;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și declivitatea terenurilor;
- amplasarea instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de liniile electrice aeriene convenită împreună cu administratorul rețelei respective;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, zone și platforme noi, comerciale și de servicii și adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se admite creșterea regimului maxim de înălțime („**Rh**”) la fazele următoare de proiectare, fără a depăși înălțimea maximă exprimată în metri („**H**”), procentul de ocupare a terenurilor maxim („**POT**”) și coeficientul de ocupare a terenurilor maxim („**CUT**”).

Articolul 5. Utilizări interzise

- 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.

Articolul 6. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- imobilul aferent Etapei I are suprafața de 1.145 mp;
- la fazele de proiectare ulterioare aprobării PUZ se permite ca terenurile să suporte alte operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.), acest lucru neafectând prevederile PUZ, acesta aplicându-se la nivel spațial asupra zonei reglementate;
- terenul are o formă poligonală și suprafață relativ plană, cu deschiderea la DE 637 de circa 40 ml;
- conformarea volumetrică se realizează prin respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, precum și a înălțimii maxime stabilite;
- POT, CUT și înălțimea construcțiilor constrâng realizarea investiției; 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 fie respectate simultan;
- constrângerea dată de indicatorii urbanistici împreună cu înălțimea maximă a construcțiilor este una rezultantă prin restricționarea simultană și cumulată a valorilor maxime admise.

Articolul 7. Parcelarea

- la fazele ulterioare aprobării PUZ se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări, dezlipiri, comasări, alipiri, etc.) care nu vor afecta prevederile PUZ;
- indiferent de suprafețele loturilor ulterioare, PUZ se aplică pe fiecare lot rezultat în parte, respectând prevederile prezentului RLU și ale legislației în vigoare la momentul respectiv;

Articolul 8. Regimul juridic

- întreaga suprafață de 4.425 mp se află în proprietatea beneficiarului;
- schimbarea regimului de nu este necesară schimbarea regimului de proprietate;

- PUZ nu aduce și nu va fi interpretat ca aducând atingere proprietății altor persoane fizice/juridice decât proprietarului imobilului PUZ având numărul cadastral 85036 sau a loturilor dezmembrate ulterior din acestea;
- procedura și lucrările de realizare ale Variantei de ocolire și de modernizare a drumului public se vor realiza pe cheltuiala administratorului drumului și/sau al autorităților publice interesate/responsabile, iar spațiul necesar lucrărilor se va putea asigura din proprietatea privată doar în cazurile excepționale când domeniul public nu permite execuția tuturor lucrărilor, în acest sens fiind necesară procedura de expropriere la momentul realizării sale sau o altă formă de schimbare a regimului juridic, cu acordul proprietarului conform legii;
- beneficiarul privat va fi responsabil doar cu sistematizarea accesurilor în și din propria incintă.

Articolul 9. Amplasarea față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniament conform *Planșei U 4 – „Reglementări urbanistice – zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulații rutiere și pietonale;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signaletică comercială.

Articolul 10. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se vor respecta retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform *Planșei U 4 – „Reglementări urbanistice – zonificare”*;
- toate construcțiile care adăpostesc activități comerciale și de prestări servicii se vor realiza în limita edificabilului stabilit;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele și instalațiile tehnico-edilitare, totemurile și echipamentele publicitare și terenurile de tenis se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Articolul 11. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc.

Articolul 12. Circulații și accesuri

- terenurile sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime 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 asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehiculele ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- soluțiile tehnice definitive de racordare la drumurile publice se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare, fără a fi necesară întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism;
- se permite realizarea accesului principal în/din domeniul public DE 637;
- se admit accesuri secundare pentru clienți, angajați și aprovizionare din loturile învecinate, indiferent de forma de dobândire a acestui drept.

Articolul 13. Parcaje

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
- se va respecta Anexa 5 din Regulamentul General de Urbanism referitoare la asigurarea parcajelor în incintă;
- necesarul numărului minim de locuri de parcare este de 4;
- acestea se pot reorganiza la faza de documentație tehnică în funcție de tema finală de proiectare cu respectarea condițiilor avizelor obținute, numărul minim necesar a se respecta fiind menționat anterior;
- necesarul numărului de locuri de parcare se raportează exclusiv la fiecare lot în parte care face obiectul procedurii de autorizare;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei și în afara circulațiilor publice.

Articolul 14. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 18 m, iar regimul de înălțime maxim va fi de Parter înalt sau un regim de înălțime care să se încadreze în înălțimea maximă;
- înălțimea maximă a totemurilor este 12 m, iar a pilonilor publicitari/unipolurilor 30 m;
- amplasarea construcțiilor și instalațiilor de publicitate se va putea face la cea mai mică distanță față de rețelele edilitare convenită împreună cu administratorii acestora.

Articolul 15. Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru sport, ținând seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate;
- arhitectura clădirilor va trebui să respecte relația între funcțiune și formă.

Articolul 16. Condiții de echipare edilitară

- pentru toate construcțiile și instalațiile se permite racordarea la rețelele edilitare existente și viitoare din zona studiată;

- se permite realizarea unor soluții individuale până la înființarea rețelei publice de canalizare;
- se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară se pot instala atât separat, cât și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare conform normelor în vigoare;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare sau către bazinele vidanjabile/de retenție din incintă sau din proprietățile învecinate numai cu acordul proprietarilor respectivi;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct pe domeniul public sau spre vecinătățile imediate;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și instalațiilor.

Articolul 17. Spații libere și spații plantate

- procentul minim de spațiu verde proprietate privată amenajat în incintă este de 10%;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - a) perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - b) în jurul zonelor de parcare;
 - c) în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - d) prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”;
 - e) prin amenajarea terenurilor din extravilan proprietatea aceluiași beneficiar;
 - f) suprafața terenurilor de tenis se adaugă la suprafața spațiilor verzi și se permite modificarea/reorganizarea/schimbarea destinației acestora.

Articolul 18. Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă stabilită prin documentația tehnică;
- nu se prevede o înălțime maximă a împrejmuirii.

Articolul 19. Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim = 80%;
- aleile pietonale și carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, terenurile de tenis exterioare, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul POT;

- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul POT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Articolul 20. Coeficientul de utilizare a terenului

- CUT maxim = 0,80;
- suprafețele aleilor pietonale și carosabile, zonelor de parcaje și accesuri, spațiilor verzi, terenurilor de tenis exterioare, echipamentelor tehnico-edilitare, echipamentelor publicitare, 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 se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul CUT, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

V. Unități teritoriale de referință

12.2. În conformitate cu *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, unitate teritorială de referință („**UTR**”) reprezintă o „subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar”.

12.3. În accepțiunea prezentului RLU, UTR sunt funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare, delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională și conturate pe limite cadastrale și de proprietate, ale căror prevederi sunt detaliate în cadrul articolelor anterioare.

VI. Anexă

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACTIVITĂȚI TERȚIARE = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională.

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

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

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 indicatorilor urbanistici POT și CUT.

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 350/2001*)

• **Coefficient 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 streășina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.