

P.U.Z. - REALIZARE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Municipiul Targoviste, Strada Petru Cercel, Nr. 68, NC/CF 88856

Beneficiar: BEDA IMPEX S.R.L.

Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște

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 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, **constitue 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 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 parcelelor, 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 Hotarârea Guvernului României nr. 525 / 1996**
- **Hotarârea 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 aprobarearegulemetelor 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 actualain vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;**

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

3.1. Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit “REALIZARE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN”, cu amenajările aferente, relații cu vecinătățile, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare etc.

3.2. Zona studiată este reprezentată de un teren cu categoria de folosinta curți-construcții (16541 mp) si categoria de folosinta drum (1679 mp), intravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 18220 mp, identificat cu numărul cadastral

88856, situat în Municipiul Târgoviște, conform Act de Alipire nr. 785 / 03.04.2023, deținut de BEDA IMPEX S.R.L.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI:

NORD: NC 85218 - 128,65 m;

EST : NC 72999; 71894 - 144,45 m;

SUD : Strada Petru Cercel, NC 83756 - 121,20 m;

VEST: NC 84875; NC2209/7 - 146,82 m;

3.3. In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 247/22.03.2023, 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 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. - "Reglementări urbanistice - zonificare".

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

3. Teritoriul studiat este împartit in urmatoarele zone functionale :

ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS

Zona pentru institutii publice si servicii de interes general se compune din urmatoarele subzone functionale:

ISc – Subzona instituțiilor comerciale

ISps – Subzona instituțiilor de prestări servicii

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

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprind reglementari specifice, pe articole, grupate în trei capitole :

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CAP.1. GENERALITATI

4.1. Tipurile de subzone functionale

- Unități comerciale: **ISc**

- Unități de prestări servicii: **ISps**

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

4.2. Utilizari permise :

- servicii pentru repararea și întreținerea autoturismelor;
- servicii profesionale si mici activitati productive nepoluante;
- vulcanizare;
- comerț cu amănuntul;
- servicii comerciale;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sediu administrativ;
- comert legat de domeniul auto;
- activități industriale productive și de servicii, desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc.
- 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 (cu excepția loturilor de locuințe existente și care nu încălcă normele sanitare aflate în vigoare).
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive;
- 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 ALINIAMENTUL PARCELEI

- Amplasarea constructiilor față de aliniamentul creat in partea sud a parcelei se va face conform planșei de reglementări urbanistice-zonificare, pe limita de nord a

terenului cu categoria de folosinta „drum”, respectiv 12,67 m fata de coltul stanga al parcelei si 14,85 m fata de coltul din dreapta.

4.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la minim 4,5 m (zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. - “Reglementări urbanistice - zonificare”).

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 circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create;
- Orice constructie trebuie sa fie accesibila dintr-o circulatie auto, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.
- Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

4.8 - ACCESUL PIETONAL

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.
- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4.9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

4.10 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona IS este de 1000 mp, cu deschiderea minimă de 50 m.

4.11 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **15,0** metri cu excepția clădirilor și a instalațiilor ce fac obiectul unor proiecte de specialitate aprobate conform normativelor și legislației în vigoare;
- Regim maxim de înălțime
- HALA SERVICE P / H max = 15 m;
- SEDIU ADMINISTRATIV P+1 / H max = 10 m.

4.12 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

4.13 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim}= 50,00%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim}= 1,00

4.14 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5, punct 5.12 la HGR nr. 525/1996 și indicelui de motorizare - pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp se asigură un loc de parcare la o suprafață de 100.
- Prin PUZ au fost prevăzute 59 locuri de parcare în incintă.

4.15 - SPATII VERZI

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

4.16 - IMPREJMUIRI

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

- Împrejmuirea spre aliniament poate fi transparenta sau opacă și va avea înălțimea maximă de 2,0 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor fi de preferință opace, cu H = cca. 2 m;
- Împrejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente și bine ancorate.

Intocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu