

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 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 în zona reglementată.

1.2. Baza legală a elaborării

- Codul Civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice 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;
- Reglementare Tehnică GM-010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Reglementare Tehnică GM-007-2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

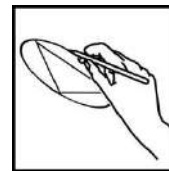
1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se aplică pe o suprafață de 8.459 mp, alcătuită din imobil având **N.C. 82762**. Zona reglementată prin P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 35, categoria de folosință a terenului: curți - construcții. Terenul reglementat prin P.U.Z. are o accesibilitate carosabilă din drumul județean DJ712 (strada Nicolae Balcescu) – drum administrat de Consiliul Județean Dambovita. Terenul ce face obiectul P.U.Z. este proprietate privată: Bratu Adrian și Bratu Andreea Marilena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 1840/18.08.2021. ANGIMETAL IMPEX S.R.L., reprezentată legal ca unic administrator de către Nedelcu Remus, este superficiarul terenului studiat, conform Contractului de suprafață autentificat sub numărul 554 / 31.03.2023. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela aparține zonei funcționale I = Zona de unități industriale de depozitare și transport.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu prezintă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. Pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații verzi publice amenajate.



În vecinătatea zonei de studiu există parcele neconstruite situate în intravilanul județului Dâmbovița, municipiul Targoviste, U.T.R. 35. Terenul este împrejmuit. Parcela ce face obiectul documentației P.U.Z. nu este expusă la riscuri antropice și /sau natural.

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu este inclus într-un sit arheologic. În legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare necontrolată a aerului / apei / solului, contaminari chimice, surpări de teren, și/sau altele asemenea.

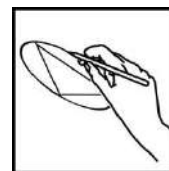
P.U.Z. împreună cu R.L.U. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția și valorificarea proprietății private, concomitent cu apărarea interesului public.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este liber de construcții.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retrageri zonă edificabil:

- retragere față de aliniament = 20,00 m din axul DJ712 (strada Nicolae Balcescu), cu respectarea avizului administratorului drumului și a altor norme tehnice specifice;
- retragere față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate;
- retragere față de limitele posterioare = 30,00 m față de limita de proprietate;
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a



normativelor în vigoare;

- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- strada Nicolae Balcescu
- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
 - o nu este permisă parcare a autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

Soluția tehnică definitivă de racordare la drumul public se va stabili la faza documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.).

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Telecomunicațiile se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

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

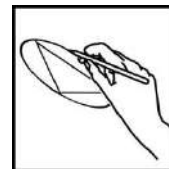
Terenul ce face obiectul P.U.Z. are o formă regulată. Acest lucru nu afectează în niciun fel realizarea obiectivului propus.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%; spațiile libere dintre panourile fotovoltaice intră în calculul procentului de spații verzi minime pe parcelă.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., 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.

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 R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că 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.

3. Zonificarea funcțională

3.1. Unități și subunități funcționale

Terenul reglementat prin P.U.Z. are următoarea unitate (zonă) funcțională urbanistică propusă:

“M-IS/ID (Zona funcțiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte functiuni complementare)”

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Articolul 1 - Funcțiune dominantă

Funcțiunea dominantă a terenului reglementat prin P.U.Z. este:

“M-IS/ID (Zona funcțiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte functiuni complementare)”

4.2. Articolul 2 - Utilizări permise

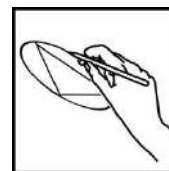
Sunt permise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- construcții / instalații și alte tipuri de lucrări conexe;
- cabină pază / control / dispecerat / grupuri sanitare / împrejmuire;
- construcții / instalații / echipamente specifice producției energetice;
- căi de circulație și rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de amenajare peisagistică;
- construcții specifice unităților industriale, depozitare și transport;
- construcții și amenajări destinate angajaților, sedii administrative, ateliere de reparații / mentenanță, spații destinate parcării autovehiculelor, locuințe de serviciu etc.;
- construcții specifice activității de servicii, compatibile cu obiectivele preexistente în zona;
- alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

4.3. Articolul 3 - Utilizări permise cu condiții

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări cu condiții, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelilor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.



4.4. Articolul 4 - Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- activități productive care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- cimitire;
- construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.

4.5. Articolul 6 – Parcelarea

Ulterioar aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

4.6. Articolul 7 - Regimul juridic

Terenul ce face obiectul studiului este proprietate privată: Bratu Adrian și Bratu Andreea Marilena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 1840/18.08.2021. ANGIMETAL IMPEX S.R.L., reprezentată legal ca unic administrator de către Nedelcu Remus, este superficiarul terenului studiat, conform Contractului de suprafață autentificat sub numărul 554 / 31.03.2023.

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	8.459 mp	100%

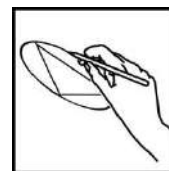
4.7. Articolul 8 - Circulații și accese

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- strada Nicolae Balcescu

4.8. Articolul 9 – Parcaje

- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;



- nu este permisă parcare atototurismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

Soluția tehnică definitivă de racordare la drumul public se va stabili la faza documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.).

4.9. Articolul 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va respecta următoarele condiții:

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza vecinătățile;
- se interzice folosirea materialelor și culorilor stridente;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu specificul arhitectural al funcțiunii propuse;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural în mod similar celor principale;
- se vor utiliza materiale specifice funcțiunii propuse;
- este permisă amplasarea de firme luminoase ce se încadrează în arhitectura generală a clădirilor.

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

Distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă, va fi min. 5,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor privind sănătatea populației și a normelor privind securitatea la incendiu.

4.11. Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Telecomunicațiile se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

4.12. Articolul 13 – Împrejurimi

În momentul elaborării P.U.Z. terenul este împrejmuit (conform studiu fotografic)

4.13. Articolul 14 - Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.)

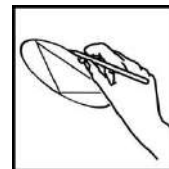
Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 50%.

4.14. Articolul 15 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1,50.

4.15. Articolul 16 - Regim maxim de înălțime (R.h. max.)

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.: (S/DS+)+P+1E sau similar cu respectarea H max.



4.16. Articolul 17 - Înălțimea maximă a clădirilor (H. max.)

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) propusă conform P.U.Z.: 15,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specific obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, etc.).

4.17. Articolul 18 - Procent minim spații verzi (S.V. min.)

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%; spațiile libere dintre panourile fotovoltaice intră în calculul procentului de spații verzi minime pe parcelă.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., 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.

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 R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că 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.

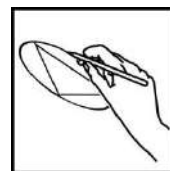
4.18. Articolul 19 - Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retrageri minime zona edificabil:

- retragere față de aliniament = 20,00 m din axul DJ712 (strada Nicolae Balcescu), cu respectarea avizului administratorului drumului și a altor norme tehnice specifice;
- retragere față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului;
- retragere față de limitele posterioare = 30,00 m față de limita de proprietate
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului Civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

5. Definirea unor termeni

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă 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. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2)

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă 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. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2).