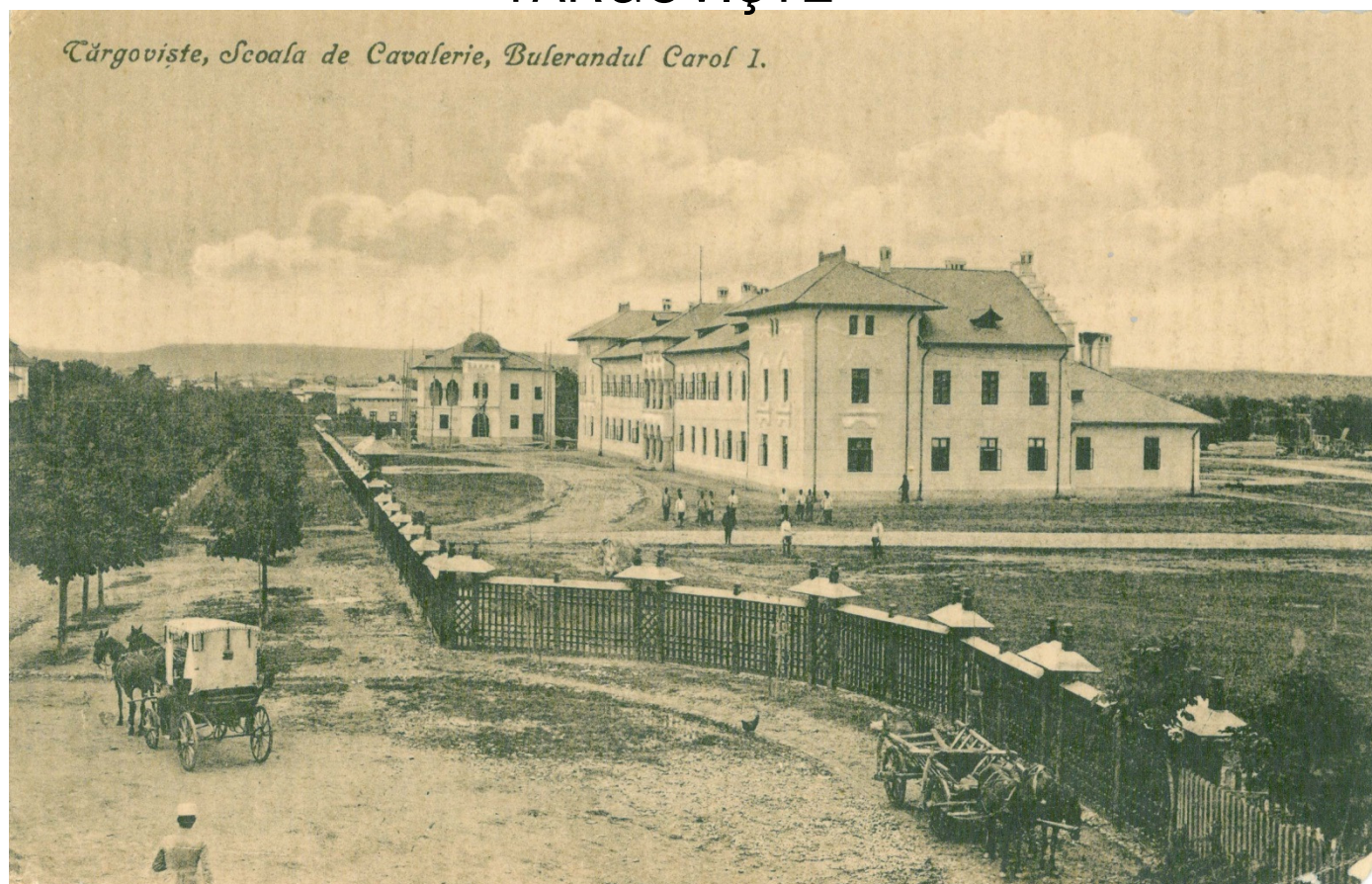


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. “SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ (ȘCOALA DE CAVALERIE)”

B-dul REGELE CAROL I, nr.49

TÂRGOVIȘTE



PROIECTANT:

S.C. AMBIENT URBAN S.R.L.

MANAGER PROIECT: *ing. Mădălina SĂVOIU* _____

COORDONATOR: *arh. Dan NIȚESCU* _____

PROIECTANT URBANISM : *arh. Mircea NIȚESCU* _____

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism 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.**

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, asigurand 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 si a aprobarii sale prin Hotarare a Consiliul Local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUZ (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 pe care a urmat-o si documentatia 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 sau PUD va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzand 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 sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile de dezvoltare durabila - configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM 010 / 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.08.2000 ;

Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 / 2000), aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21 / N din 10.04.2000 ;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, completată, actualizată și republicată ;

Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completată, actualizată și republicată) ;

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism modificată, completată și republicată (prin H.G. nr. 789 / 1997, H.G. nr. 59 / 1999, H.G. nr. 960 / 1999 și H.G. nr. 855 / 2001) ;

Ordonanta de Urgenta nr. 195 / 2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006;

Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;

Hotararea de Guvern nr. 101 din 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. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;

Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată și republicata in temeiul art. II din Legea nr. 82 din 15 aprilie 1998 ;

Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale ;

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 din 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile rurale.
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei și consultarea a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Legislația actuală, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil
- Planul Urbanistic General** pentru localitățile municipiului Târgoviște, aprobat de Consiliul Local .
- Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General**, pentru localitățile municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, aprobat de Consiliul Local .

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

3.1. Tema-program întocmită de către beneficiari și elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul municipiului Târgoviște, situată în apropierea gării Târgoviște Sud, învecinată cu cartierele «Aleea Trandafirilor» și «Demobilizați», județul Prahova, pentru un ansamblu de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț, cu amenajările și dotările aferente, dotări sociale corespunzătoare, spații pentru circulație și parcaje, precum și echipamente tehnice – edilitare de zonă.

În baza hotărârii de guvern, terenul în suprafață de 26,5 ha, împreună cu o parte din clădirile existente, reprezentând fosta unitate militară de lângă Gara Târgoviște, cunoscută sub numele de ȘCOALA DE CAVALERIE a fost transmis în proprietatea județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de Urbanism nr. , elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la : organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, dezvoltarea infrastructurii edilitare, integrarea în sit, pentru realizarea unei compoziții urbanistice coerente, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

3.2. Funcțiunea dominantă a zonelor învecinate este «locuințe și funcțiuni complementare» și «zona de transport feroviar» .

Zona studiată nefiind unitară din punct de vedere morfologic, s-au stabilit mai multe **unități functionale** pentru care s-au formulat reguli de construire și amenajări specifice.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a făcut pe limite cadastrale, urmărind în general traseele strazilor interioare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism, precum și altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul viabilității documentației.

4.2. **Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor** se realizează în condițiile **art. 4** din **Regulamentul general de urbanism** și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației;

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

In sensul art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natura hidrologica, geologica si geofizica.

In zona studiata prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. In situatia in care vor apare astfel de riscuri, in special datorita scurgerii apelor pluviale, utilizarea terenurilor se supune urmatoarelor reguli :

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor **Legii nr.10 / 1995** si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor, pe terenurile cu umiditate ridicata, pe terenurile macroporice, cu panza freatica agresiva, neprecizate la **art.10 din RGU**.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin.2 din RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

Utilizari permise

In zonele expuse la riscuri tehnologice (zona de protectie si exploatare a LEA 110 kV) - servitute de interes public, sunt permise orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora (lucrari de consolidare, lucrari de marcare si reparaie, accese pentru interventie rapida in caz de incendii, explozii, sau alte avarii, accese pentru intretinere si reparatii etc.).

Utilizari permise cu conditii

Toate tipurile de constructii propuse in PUZ cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pentru retele tehnico-edilitare, precum si a exigentelor **Legii nr. 10 / 1995** privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Se vor respecta distantele minime de protectie fata de obiectivele generatoare de posibile accidente, poluare si disconfort pentru sanatatea publica, distante stabilite prin norme specifice, astfel incat sa se asigure conditiile de protectie a populatiei.

Utilizari interzise

Toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectia mediului, in zonele cu servituti legal instituite pentru lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, etc.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Conform **art. 17 din Regulamentul general de urbanism** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea prevederilor **anexei nr. 3 din RGU**.

6.2. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

Conditiiile de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform prevederilor **art. 18 din Regulamentul general de urbanism**, cu respectarea prevederilor **Ordonantei Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**, precum si a normelor tehnice cuprinse in **Ordinele ministrului transporturilor nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50 / 1998**.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23 din RGU**.

6.3.1. Aliniamentul fiind definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii :

la aliniament, (frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada) - obligatoriu in cazul zonelor construite compact ;

retras de la aliniament (din ratiuni functionale, estetice sau ecologice).

6.3.2 Alinierea fatadelor poate coincide cu aliniamentul stradal, ori poate constitui o linie retrasa, paralela sau neperalela cu acesta.

6.3.3 Regula stabilirii inaltimii maxime a constructiilor, in raport cu distanta fata de cel mai apropiat punct al fatadei de pe aliniamentul opus, deriva din necesitatea respectarii normelor de igiena (insorire, protectia impotriva zgomotului si nocivitatilor) si a celor de securitate a constructiilor. Distanta intre fronturile construite, masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Conditiiile de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei sunt cele prevazute in **art. 24** din **RGU**.

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu sunt materializate pe teren, având unul sau mai multi proprietari, apartinand domeniului public sau privat, si care are un numar cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate funciara. Parcela, impreuna cu amenajarile sau constructiile de pe suprafata sa reprezinta un bun imobil. Prevederile **articolului 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere, evacuarea apelor pluviale) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban :

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural ;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate ;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri, dupa caz ;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.) ;
- necesitati de conservare a tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise ;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

6.4.2. Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniul public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau traditia zonei.

6.4.3. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ; in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.4.4. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

6.4.5. Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu este de 1,90 m (servitute de vedere - limitare a dreptului de proprietate).

6.4.6. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel, sa se asigure :

- accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, sau cu sali aglomerate), si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;
- posibilitatile de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12 m ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari, imprejmui, mobilier urban, etc.

Nu se asigura acces pentru autospeciale de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora, în conformitate cu prevederile **art. 25** din **RGU**

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Construcțiile care nu beneficiază de accese directe, conform **alin. (2)** al **art. 25** din **RGU**, vor fi astfel conformate încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

7.1.6. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (**alin. 1, art. 25**, din **RGU**) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante-rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Utilizari permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranță și fluiditatea traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizari permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor **alin (2)** al **art. 25** din **RGU** ;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legale.

7.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, în conformitate cu prevederile **art. 26** din **RGU**.

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie să prevădă accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Utilizari permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de **circulația persoanelor cu handicap**.

Utilizari permise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituti de utilitate publică cum sunt :

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere) ;
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pentru care nu sunt prevădute accese pietonale, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții..

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Conform prevederilor **art. 27** din **RGU**, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile racordării de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții :

8.1.1. Când rețelele edilitare publice existente **au capacități și grad de acoperire a teritoriului suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.

8.1.2. Când rețelele edilitare publice existente **nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale astfel :

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual , care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (asigurarea unei distante minime de 30 m intre fantani si fose septice), precum si prevederile Codului Civil (art. 610) ;

- in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia potrivit regulilor stabilite de Consiliul Local .

8.2. Realizarea de retele edilitare

Conditii de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28** din **Regulamentul general de urbanism**. In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

8.2.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.2. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice** sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

8.2.3. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor **Legii nr. 10/1995** privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

8.3. Amplasarea lucrarilor edilitare in zona drumurilor

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in "**Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatilor urbane si rurale**" aprobate prin **Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998**.

8.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

Retelele si instalatiile tehnico-edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- instalatiile necesare functionarii drumurilor si strazilor interioare de cartier - canalizarea pluviala si drenajele, iluminatul public, reseaua de distributie gaze naturale, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;

- instalatiile edilitare necesare functionarii ansamblului nou creat (locuinte, locuinte de vacanta, cladiri de intruniri de afaceri, turism, alimentatie publica, loisir si functiuni complementare), posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

8.3.1.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula in afara partii carosabile a strazilor. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;

Conditii specifice de amplasare, pe categorii de retele, se stabilesc conform **anexei nr. 1** la **Ordinul Ministrului transporturilor nr. 47 / 1998**.

8.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (**Ordonanta Guvenului nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor, aprobata cu modificari si completari prin **Legea nr. 82/1998**).

8.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare este reglementata prevederile **art. 29** din **Regulamentul general de urbanism**.

Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine, de regula, domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor si instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

8.4.1. Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.4.2. Retelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termica, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

8.4.3. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

8.4.4. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local. Prevederile **art. 29** din **RGU** privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligatiile partilor.

8.4.5. Fac exceptie de la prevederile **alin. (1)** al **art. 25** din **RGU**, retelele edilitare si drumurile situate pe parcelele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privata daca sunt finantate in totalitate de investitorii privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

8.5. Protectia sanitara a lucrarilor de constructii si instalatiilor de alimentare cu apa potabila

Conform prevederilor cuprinse in "**Norme 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**" aprobate prin **H.G.R. nr.101 / 1997**, sunt supuse protectiei sanitare urmatoarele obiective : sursele de apa din acviferele subterane sau din apele de suprafata, folosite pentru alimentarea centralizata cu apa potabila a populatiei, lucrarile de captare, constructiile de inmagazinare, statiile de pompare, aductiunile si retelele de distributie a apei potabile.

8.5.1. Marimea zonei de protectie sanitara cu regim sever a surselor de apa subterane va fi de minimum 50 m in amonte si de 20 m in aval de captare.

Zona de protectie sanitara cu regim sever, cu exceptia celei instituite pentru captari, foraje, alte surse, aductiuni si retele de distributie, se va imprejmui, pentru oprirea accesului necontrolat al populatiei, animalelor si utilajelor de orice fel.

Pentru instalatiile de aductiune a apei, zona de protectie sanitara cu regim sever va fi delimitata prin borne cu placute avertizoare. Suprafata dintre cele doua rânduri de borne va fi pastrata curata, prin grija proprietarilor si a vecinilor proprietatii.

8.5.2. Dimensionarea zonei de protectie sanitara cu regim sever pentru alte constructii si instalatii va respecta urmatoarele limite minime :

- statie de pompare - 10 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- instalatii de tratare - 20 m de la zidurile exterioare ale instalatiei ;
- rezervoare ingropate - 20 m de la zidurile exterioare ale cladirilor ;
- conducte de aductiune - 30 m fata de orice sursa potentiala de contaminare ;
- retele de distributie - 3 m.

8.5.3. La intersectia aductiunilor de apa potabila cu canale de ape uzate sau meteorice, aductiunile de apa potabila se vor amplasa deasupra canalului la minimum 0,40 m pe verticala.

Distanta pe orizontala dintre aductiunile de apa potabila si orice conducte de canalizare cu care au traseu paralel, trebuie sa fie de minimum 3 m.

8.5.4 Masurile privind utilizarea terenurilor cuprinse in perimetrele de protectie hidrogeologica, in zonele de protectie sanitara cu regim de restrictie, precum si in zonele de protectie sanitara cu regim sever, sunt stabilite in "**Norme 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**" aprobate prin **H.G.R. nr.101 / 1997**.

8.6. Norme de igiena pentru fantani publice si individuale de apa potabila

Fantana reprezinta o instalatie locala de aprovizionare cu apa, individuala sau publica, instalatie din care apa este consumata prin extractie direct din sursa.

Realizarea acestor constructii trebuie sa respecte prevederile **cap. III** din "**Norme de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei**" aprobate prin **Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997**.

8.6.1. Apa din fantana, pentru a fi folosita in scop potabil, trebuie sa corespunda calitativ standardului national nr. 1.342/1991 si sa asigure cantitatea minima necesara, zilnica, pentru locuitorii deserviti.

8.6.2. Fantana trebuie amplasată și construită, astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea. În situația în care construcția fântanii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântanii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare.

Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 4 m.

Peretele fântanii vor fi construite din material rezistent și impermeabil (ciment, caramida sau piatra, tuburi de beton), astfel încât să prevină orice contaminare exterioară.

Fantana trebuie prevăzută cu ghizduri ce vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia, din materiale rezistente și impermeabile, racordate etans la peretele fântanii.

Fantana trebuie să aibă capac și acoperis de protecție împotriva precipitațiilor atmosferice.

În jurul fântanii trebuie să existe un perimetru de protecție, amenajat în panta, cimentat sau pavat.

8.6.3. Proiectarea, construcția și amenajarea fântanilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanță cu condițiile specifice locale și cu principiile generale prezentate anterior.

8.7. Norme de igienă la colectarea și îndepărtarea reziduurilor lichide

Activitățile privind realizarea și exploatarea sistemelor de colectare, îndepărtare și epurare a reziduurilor lichide (ape uzate menajere, ape uzate industriale și agricole, alte ape uzate, ape meteorice) vor fi asigurate de administrația publică locală și de agenții economici, care sunt obligați să ia măsuri de prevenire și limitare a impactului asupra mediului al substanțelor și deșeurilor periculoase de orice natură. Aceste activități se subordonează prevederilor cuprinse în **cap. IV din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației"** aprobate prin **Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997** și dispozițiilor din **Legea protecției mediului nr. 137/1995**.

8.7.1. Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, este obligatorie realizarea de instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

8.7.2. Este interzisă răspândirea neorganizată a apelor uzate pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane etc.) sau în bazine naturale de apă. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor de alimentare cu apă potabilă.

8.7.3. Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate.

8.7.4. În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor lichide, cu respectarea măsurilor de protecție a mediului.

8.7.5. Îndepărtarea apelor uzate menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; vidanjul se va descarca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se supune prevederilor **art. 30 din Regulamentul general de urbanism**.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unor suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, (caracterizate prin formă, dimensiuni, poziție față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, aflate în concordanță cu folosința lor), care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate ca atare în Cartea funciara.

Terenul afectat unei parcelări comportă părți comune (strazi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unor proprietari diferiți.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servitutile care îl grevează) ale acestuia.

9.1.1. Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

9.1.2. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific zonei, construcțiile de locuințe vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (însiruite), izolate sau cuplate.

In functie de aceasta optiune (insusita de autoritatea publica locala, care va emite un certificat de urbanism in acest sens) vor fi stabilite dimensiunea, forma si suprafata loturilor ce vor rezulta in urma parcelarii.

9.1.3. Principalii factori care influenteaza dimensiunile parcelelor sunt: conditiile cadrului natural, functiunea principala a zonei in care sunt situate, folosinta terenului, regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristic tesutului urban existent (specificitati legate de tipologia localitatii privind marimea, modul de dezvoltare istorica, functiuni economice dominante), accesul pe parcele (pietonal, auto, special pentru servicii si interventii), pozitia loturilor si constructiilor fata de drumuri, posibilitatile de realizare a echiparii edilitare.

9.1.4. Un teren este constructibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, in conditiile asigurarii accesului la un drum public (direct sau prin servitute), asigurarii echiparii tehnico-edilitare necesare, respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (conform cu prevederile Codului Civil, cu regulile generale de protectie contra incendiilor si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie functionala in acord cu destinatia sa.

9.1.5. Pentru obtinerea unui tesut urban coerent si asigurarea confortului de locuire, adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea **Regulamentului general de urbanism**, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc.

10.1.1. Autorizarea de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi conform **art. 34** din **RGU** si **Anexei nr. 6** la **RGU**.

10.2. Reguli cu privire la imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Autorizarea acestora se face conform prevederilor **art. 35** din **RGU**.

10.2.1. Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici :

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare) ;
- functiunea constructiei ce este amplasata pe parcela ;
- caracteristicile cadrului natural ;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in localitati rurale cu diverse tipologii si tendinte actuale de realizare a acestora in urma interferentelor culturale dintre civilizatia urbana, suburbana si rurala.

10.2.2. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt :

- **Elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.)
- **Elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.2.3. Imprejmuirile la aliniament intereseaza atât domeniul public al comunitatii, cât si proprietatile private, prevederile privind amplasarea structura, construirea, finisarea si conformarea lor putând fi stabilite atât prin respectarea regulilor din Regulamentul General de Urbanism, cât si prin **regulamente ale administratiei publice locale aprobate potrivit Legii**.

Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de **interes public** datorita calitatii de delimitare între proprietati de natura diferita, dar si de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

10.2.4. Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor de protectie a proprietatii private pentru evitarea intruziunilor si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.2.5. Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente sau în ceavmai mare parte a suprafetei ce participa la calea publica.

10.2.6. Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si pe cea posterioara a parcelelor vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima construita considerata necesara pentru protectia proprietatii si înlaturarea inconvenientelor vizuale directe este de 2 m.

10.2.7. Imprejmuirile cu caracter temporar (organizarea de santier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durata a lucrarilor, rezistente la intemperii si bine ancorate prevazute cu

dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vor fi vopsite în culori distincte de ale mediului ambiant, putând purta însemnele distinctive ale constructorului sau proprietarului, în măsura în care acestea nu incomodează vizual.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A ANSAMBLULUI

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică bine definită și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-una sau mai multe funcțiuni principale și alte funcțiuni secundare și/sau complementare; zonele funcționale sunt puse în evidență în planșa " **Reglementări urbanistice - zonificare** ".

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluși reguli.

11.3. Teritoriul studiat în PUZ - "SCHIMBARE DESTINAȚIE IMOBILE ȘI REALIZAREA DE OBIECTIVE PUBLICE ADMINISTRATIVE, SPORTIVE, DE PRESTĂRI SERVICII, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ LA FOSTA U.M. GARĂ" cu amplasament pe B-dul REGELE CAROL I, nr.49, municipiul TÂRGOVIȘTE, județul DÂMBOVIȚA, având ca beneficiar: JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA are o suprafață de aproximativ 26,5 ha, este împărțit în următoarele zone funcționale, având constituite (acolo unde a fost cazul) subzone funcționale :

IS - ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR (FUNCȚIUNI COMPLEXE)

T - ZONA PENTRU STRUCTURI DE PRIMIRE DE AFACERI, SPORTIVE ȘI TURISTICE

P - ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE, DE PROTECȚIE, SPORT, AGREMENT, LOISIR

CR - ZONA AFERENTĂ CIRCULAȚIEI RUTIERE ȘI PIETONALE CU AMENAJĂRILE AFERENTE

TE - ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

12. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.1. IS - Zona instituțiilor publice și serviciilor (funcțiuni complexe)

GENERALITĂȚI

12.1.1. Tipurile de subzone funcționale sunt următoarele :

- IScx - Funcțiuni complexe
- ISr - Restricții până la întocmire PUZ/PUD
- ISa - Construcții administrative
- IScs - Construcții sportive
- IScu - Construcții de cultură
- ISas - Construcții pentru asistență socială
- ISc - Construcții comerciale
- ISps - Construcții pentru prestări servicii

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLADIRILOR

12.1.2. Utilizările permise pe parcele și în clădiri sunt următoarele :

12.1.2.1. Utilizarile enumerate la art. 12.2.1. ocupa în exclusivitate o parcelă.

12.1.2.2. În zonele în care amplasamentele instituțiilor sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUD aprobat conform legii.

12.1.2.3. În zonele verzi în care urmează a fi integrate construcțiile noi de tip Iz, autorizarea se face în condițiile articolului anterior.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.1.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

a. Pentru activitățile de tip **IS**, orientarea față de punctele cardinale se va face, respectând condițiile minime impuse prin Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu celelalte acte normative care reglementează materia.

b. Pentru funcțiunea de locuire se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor. în situația în care în clădire se alocă spații pentru activități de tip **IS**.

12.1.3.2. Amplasarea față de drumurile publice – în conformitate cu normativele privind drumurile publice și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale.

12.1.3.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul fiecărei parcele va fi stabilită prin PUD aprobat conform legii.

12.1.3.4. Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va face potrivit regulilor specifice fiecărei subzone și cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU.

12.1.3.5. Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să asigure toate nevoile funcționale ale obiectivului.

12.1.3.6. Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să poată deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonei.

12.1.3.7. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente: conf. art. 27 din RGU și art. 8.1 din RLU

Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform art. 28 din RGU și art. 8.2. din RLU.

12.1.3.8. Divizarea parcelor existente trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiilor și programelor stabilite.

12.1.3.9. Înălțimea construcțiilor va fi conform PUD, în care se va ține seama de organizarea spațială a vecinătăților.

12.1.3.10. Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

a. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele :

- conformarea construcției ;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor ;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor;

b. Aspectul exterior al construcțiilor de tip **IS** este stabilit prin PUD

c. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

12.1.3.11. Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor pentru specificul acestei funcțiuni se stabilește la 45% (POT), respectiv 2,0 (CUT)

a. Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului și nu vor fi depășiți indicii urbanistici stabiliți în Anexa nr. 2 la RGU. În situația în care se depășesc indicii urbanistici din Anexa nr.2, se fundamentează și se justifică temeinic depășirea, documentația de urbanism nefiind operațională, decât după aprobarea ei de către Consiliul Local Municipal Târgoviște.

12.1.3.12. Parcarea / gararea autovehiculelor .

Spațiile necesare vor fi asigurate în mod obligatoriu pe fiecare parcelă, sau cu aprobarea CLMT parcele limitrofe, fără a afecta fluxurile publice ale circulației carosabile și pietonale.

12.1.3.13. Spații verzi . Pe fiecare parcelă se va asigura minimum de spații plantate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism , Anexa nr. 6. Tipul de vegetație se va stabili prin PUD și se va ține seama de specificul urban , de rolul spațiului verde , și de efectele comportamentale ale vegetației .

12.1.3.14. Imprejmuirile fiecărei parcele – conform art. 35 din RGU și art.10.2. din RLU.

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile vecine.

12.1.3.15. Imprejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilită prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejază, sau a căror parcelă o delimitează.

12.1.3.16. Imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate (în situația în care se adoptă acest tip de regim de construire), precum și la condițiile în care se realizează imprejmuirile grădinilor.

12.1.3.17 Imprejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul santierelor.

Configurația imprejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici ca: poziția pe parcelă (la aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a imprejmuirilor cu diverse tipologii, tendințele actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală.

12.2. T - Zona pentru structuri de primire de afaceri, sportive și turistice

GENERALITĂȚI

12.2.1. Tipurile de subzone funcționale sunt următoarele :

12.2.1.1. Construcții pentru întruniri și afaceri (**Ta**)

12.2.1.2. Construcții pentru turism (**Tt**)

12.2.1.3. Construcții balneare pentru cazare și tratament (**Tb**)

12.2.2. Funcțiunea dominantă a zonei este : construcții pentru facilitarea dezvoltării afacerilor și a contactelor între firme, .

12.2.3. Funcțiunile complementare admise pe aceeași parcelă pentru subzona **Ta** sunt : **SP, Cr** , (cele care pot îmbunătăți gradul de servire al funcțiunii de bază) ; pentru subzona **Tt** funcțiunile admise sunt conform Ordinului Ministerului Turismului nr. 510 / 2002 pentru aprobarea Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice și a altor norme ce pot apărea ulterior

12.2.4. Funcțiuni interzise :

- în subzona **Ta** orice funcțiune incompatibilă cu funcțiunea de bază;

- în subzona **Tt** orice altă funcțiune care nu are legătura directă cu construcțiile tehnologice și amenajările speciale necesare unui hotel cu grad ridicat de confort.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR ȘI CLADIRILOR

12.2.5. Utilizările permise pe parcele și în clădiri sunt următoarele :

12.2.5.1. Utilizările enumerate la art. 12.4.1.1 și 12.4.1.2. ocupă în exclusivitate o parcelă.

12.2.6. Utilizări permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona **Ta** și **Tt** se referă la cele amplasate deja în alte zone din oraș; construcțiile și amenajările din aceste zone vor fi autorizate în urma PUD, după obținerea avizelor și aprobarea conform legii.

12.2.7. Interdicții temporare de construire-nu este cazul

12.2.8. În zonele în care amplasamentul este adiacent rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, este necesar PUD aprobat conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

12.2.9. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru activitățile de tip **Ta, Tt, T** orientarea față de punctele cardinale se va face respectând condițiile minime impuse prin RGU, Anexa nr. 3 pentru fiecare din funcțiunile de baza și cele complementare și în conformitate cu alte acte normative specifice.

12.2.10. Amplasarea față de drumurile publice – în conformitate cu normativele privind drumurile publice și cu regulile specifice fiecărei subzone funcționale.

12.2.11. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul fiecărei parcele va fi stabilită prin PUD, aprobat conform legii; este obligatorie retragerea de la aliniament a clădirilor care adăpostesc aceste funcțiuni în situația în care sunt amplasate în vecinătatea strazilor cu trafic intens.

12.2.12. Amplasarea construcțiilor în interiorul fiecărei parcele se va face potrivit regulilor specifice fiecărei subzone și cu respectarea prevederilor art. 24 din RGU.

12.2.13. Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să asigure toate nevoile funcționale ale obiectivului. Este recomandabilă asigurarea a două accesuri unul principal și unul secundar pentru toate construcțiile acestei zone.

12.2.14. Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele se va face în mod obligatoriu direct din stradă și va fi dimensionat astfel încât să poată deservi optim toate fluxurile pietonale ale subzonelor.

12.2.15. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU și **art. 8.1.** din RLU.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare : conform **art. 28** din RGU și **art. 8.2.** din RLU.

12.2.16. Divizarea parcelelor existente rezervate funcțiunilor turistice trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiunilor și programelor stabilite.

12.2.17. Înălțimea construcțiilor va fi conform PUD, în care se va ține seama de conformarea spațială a vecinătăților.

12.2.18. Aspectul exterior al construcțiilor cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

a. Examinarea caracteristicilor proiectului, în vederea identificării modului în care acesta urmează să se înscrie în specificul zonei cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele :

- conformarea construcției ;
- materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare;
- culorile ansamblului și ale detaliilor ;
- conformarea fatadelor și amplasarea golurilor;

b. Aspectul exterior al construcțiilor de tip Ta, Tt, Tb este stabilit PUD

c. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși etc.), materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

12.2.19. Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a terenurilor se stabilește prin PUZ la 85% (POT), respectiv 3,0 (CUT)

a. Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcelă este considerat limita superioară de ocupare a terenului și nu vor fi depășiți indicii urbanistici stabiliți în Anexa nr. 2 la RGU . În situația în care se depășesc indicii urbanistici din Anexa nr.2 , se fundamentează și se justifică temeinic depășirea, documentația de urbanism nefiind operațională, numai după aprobarea de către CLMT.

12.2.20. Parcarea / gararea autovehiculelor . Spațiile necesare vor fi asigurate în mod obligatoriu pe fiecare parcelă , sau cu aprobarea CLMT pe parcele limitrofe, fără a afecta fluxurile publice ale circulației carosabile și pietonale.

12.2.21. Spații verzi . Pe fiecare parcelă se va asigura minimum de spații plantate în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism , Anexa nr. 6.

Tipul de vegetație se va stabili prin PUD și se va ține seama de specificul urban , de rolul spațiului verde, și de efectele comportamentale ale vegetației .

12.2.22. Împrejmuirea fiecărei parcele. Se interzice folosirea altui tip de împrejmuire decât cel ambiental.

12.3. P - ZONA SPAȚII PLANTATE DE PROTECȚIE ȘI AMBIENTALĂ

GENERALITĂȚI

12.3.1. Tipurile de subzone funcționale:

12.3.1.1. Pp - Subzona parcuri, scuaruri, zone de agrement ;

12.3.1.2. Pj -Subzona locuri de joaca ;

12.3.1.3. Pp - Subzona perdele de protecție;

12.3.2. Funcțiunea dominantă a zonei.

În subzona **Pp** predominante sunt activitățile de recreere și relaxare într-un cadru adecvat.

În subzona **Pj** predominante sunt activitățile sportive pentru amatori și profesioniști desfășurate în interiorul unor spații plantate.

12.3.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei.

12.3.3.1. Pentru subzona **Pp – Te, Cr,C**(cu integrare adecvată și pentru deservirea funcțiunii; se va avea în vedere o dimensionare corectă).

12.3.3.2. Pentru subzona **Pj –Te**, (construcțiile și amenajările necesare activității de funcționare și deservire corectă a activităților de bază).

12.3.4. Funcțiunile interzise.

a. Sunt interzise toate funcțiunile care nu constituie în fiecare subzonă funcțiunea de bază a acesteia.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus funcțiunile complementare admise la art.12.3.3., cu condiția integrării adecvate în funcțiunea de bază , adică să nu altereze caracterul dominant al zonei.

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

12.3.5. Utilizări permise.

a. Pentru fiecare tip de subzonă sunt permise :

- activitățile de bază ale acesteia care stabilesc caracterul dominant;
- activitățile funcțiunilor complementare în situația în care nu produc schimbări ale caracterului dominant al subzonei;

• activitățile de întreținere a spațiilor construite și plantate și de deservire a acestora cu condiția să nu altereze caracterul funcțional și estetic al subzonei;

a. Spațiile plantate prevăzute în PUGMT sunt minimale și obligatorii;

b. Admisibilitatea cantitativă și calitativă a activităților complementare conform altui PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

12.3.6. Utilizări permise cu condiții.

În zonele în care s-au instituit anumite tipuri de protecții , autorizarea construcțiilor și amenajărilor se va face în urma PUZ cu regulament aferent și care va avea toate avizele de la organismele interesate și de la cele care au în responsabilitate gestionarea respectivelor activități; zonele de protecție în care utilizarea terenurilor și a construcțiilor este condiționată de obținerea acestor avize sunt pentru :

- Zonele protejate cu valoare peisagistică de interes local
- Drumurile publice

12.3.7. Interdicții temporare de construire –nu este cazul

12.3.8. Pentru toate tipurile de subzone funcționale realizarea lucrărilor de construcții și amenajări se va face numai pe baza PAC care va avea următorul conținut minimal :

- Tipul, starea, vârsta vegetației existente și specificul acesteia;
- Tipul, starea, structura și valoarea construcțiilor și amenajărilor existente în spațiul studiat și în cel adiacent zonei studiate;

• Configurația terenului, configurația spațiului urban în care se înscrie subzona și gradul de integrare în contextul urban ; compatibilități, incompatibilități;

• Tipurile de plantații de completare și sursele de obținere a acestora ;

• Etapizarea realizării spațiilor plantate și lucrările de întreținere propuse;

• Lucrările de construcții și amenajări pentru activitățile complementare admise, etapizarea realizării acestora în corelare cu lucrările de spații verzi și cu spațiul urban în care se integrează subzona.

• Eventuale corecturi în conformarea spațială și funcțională a zonelor de contact cu spațiul urban din jur

• Recomandări privind gestionarea spațiului plantat și a funcțiunilor complementare.

12.3.9. CLMT va elabora programe pentru asigurarea materialului dendro – floricol, fie prin activitatea proprie, fie apelând la firme specializate și va elabora un regulament local privind gestionarea problemei.

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

12.3.10. Amplasarea fata de aliniament a spatiilor plantate se stabileste prin sectiuni tip, respectand urmatoarele aspecte :

- concepie unitara cu spatiul inconjurator si respectand specificul locului.
- vizibilitatea, siguranta si fluenta traficului.

12.3.11. Amplasarea in interiorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatii, constructii si amenajari pentru functiunile complementare, tinand seama de urmatoarele aspecte :

- Tipurile de plantatii existente si care se mentin conform PUZ
- Armonie compozitionala si functionala intre tipul de plantatie, stadiul de dezvoltare al acesteia si caile de circulatie auto si pietonale;
- Efectele comportamentale ale vegetatiei in functie de anotimpuri asupra cladirilor din vecinatatea imediata si apropiata;
- Rolul spatiului plantat corelat cu functiunea dominanta a parcelei;

12.3.12. Accesele carosabile in interiorul amplasamentului se dimensioneaza tinand seama de :

- Pentru functiunile de baza va exista deservire carosabila exclusiva care va asigura realizarea operatiunilor de intretinere, interventii ale pompierilor si deservirea activitatilor specifice.
- Pentru activitatile complementare admise se va realiza deservire carosabila independenta.
- In oricare dintre subzone, nu se admite crearea de accese carosabile care sa incomodeze celelalte functiuni urbane si nici sa permita incurajarea utilizarii acestora pentru alte scopuri decat intretinerea activitatilor de baza din subzona.

12.3.13. Racordarea la retelele tehnico- edilitare existente se va face cu avizul gestionarilor.

12.3.14. Realizarea de retele tehnico- edilitare noi. Nu se va aproba extinderea spatiilor plantate , fara ca echiparea tehnico - edilitara sa nu aiba capacitate sa sustina respectiva dezvoltare. In situatia in care exista totusi disponibilitati desi nu suficiente, lucrarile de amenajare a spatiilor plantate se etapeaza corelandu-le cu posibilitatile existente si cu programele CLMT..

12.3.15. Retelele tehnico- edilitare sunt in proprietate publica a **municipiului Târgoviste**, daca sunt realizate pentru deservirea unor spatii urbane cu utilitate publica.

12.3.16. Parcelare. Indiferent care va fi motivul divizarii spatiilor plantate, acest lucru se realizeaza conform PUZ cu regulamentul aprobat conform legii si cu conditia sa nu se intervina asupra specificului spatiului plantat existent si sa anuleze coerenta compozitionala a ansamblului initial.

12.3.17. Inaltimea constructiilor ce se amplaseaza in zona P se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent , aprobat conform legii si care va tine seama de specificul vegetatiei si de cadrul construit si amenajat adiacent amplasamentului; regimul de inaltime al constructiilor in situatiile in care se integreaza in spatiul plantat se va stabili si exprima astfel :

- Sub nivelul coroanei arborilor
- La nivelul coroanei arborilor
- Peste nivelul coroanei arborilor (aceasta situatie se accepta numai in urma SI si PUD aprobat)

12.3.18. Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUD sau DTAC aprobat conform legii ; atitudinea fata de mediul inconjurator, rolul functiunii adpostite de constructie, perspectivele apropiate si indepartate si integrarea in spatiul analizat constituie cateva criterii de care PUD va tine seama.

12.3.19. Procentul de ocupare a terenului va fi corelat cu specificul fiecarei functiuni in parte.

12.3.20. Parcaje. Spatiile necesare pentru parcaje se vor stabili conform normativelor in vigoare pentru fiecare tip de functiune de baza din subzone ca si pentru functiunile complementare admise. In principal, se va tine seama de urmatoarele:

- Incadrarea corecta in sistemul de organizare al circulatiei din zona urbana respectiva ;
- Specificul zonelor urbane adiacente;
- Amplasarea acceselor principale pe parcela;
- Amplasarea constructiilor pe parcela si necesarul de parcaje al acestora;

12.3.21. Spatii plantate. Elementul principal in activitatea de gestionare a spatiilor plantate este calitatea .CLMT va intreprinde urmatoarele masuri pentru administrarea spatiilor plantate ce-i apartin.:

- Modernizarea și extinderea serelor de flori existente și identificarea altor terenuri pentru această activitate pe măsura dezvoltării și a nevoilor urbane.
- Asigurarea domeniului cu specialiști (în deosebi la nivel de execuție), crearea unor condiții corecte de muncă, dotare și echipare adecvate.
- Programe și reguli precise privind activitatea operațională funcție de sezoane și de tipurile de intervenții asupra spațiilor plantate, etapizari.
- Se interzice tăierea oricărui arbore existent fără aprobarea CLMT și se condiționează autorizarea de înlocuirea oricărui spațiu plantat afectat, în echivalență.
- Soluția de amenajare a zonei de agrement adiacentă albiei râului Ialomița va avea în vedere conservarea vegetației existente și punerea în valoare a acesteia;
- Padurile de agrement propuse în teritoriul periurban se vor amenaja, având în vedere o atitudine protectionistă - conservatoare față de situl natural;

12.3.22. Imprejuririle spațiilor plantate se realizează conform PUD sau DTAC aprobat conform legii. Parcelele luate în studiu vor fi stabilite de către CLMT funcție de intervențiile dorite în zonele respective și de prioritățile administrației publice locale.

12.4. Cc - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

GENERALITATI

12.4.1. Tipurile de subzone functionale sunt urmatoarele :

12.4.1.1. Subzona pentru artere de circulație rutieră : principale / secundare : existente și propuse (**Ccr**);

12.6.1.2. Subzona pentru circulația pietonală majoră și pietre civice (**Ccp**);

12.4.2. Funcțiunile dominante ale fiecărei subzone sunt cele stabilite la pct. 12.4.1.1. - 12.4.1.2.

12.4.3. Funcțiunile complementare admise în fiecare subzona sunt :

12.4.3.1. În subzona 12.4.1.1. nu sunt funcțiuni complementare admise.

12.4.3.2. În subzona 12.4.1.2. sunt funcțiuni complementare admise.

12.4.3.3. În subzona 12.4.1.2. sunt admise: **ISc, ISps**, conform reglementărilor CLMT; se admit de asemenea monumente de for public și mobilier urban.

12.4.4. Funcțiunile interzise sunt toate funcțiunile care nu sunt destinate direct funcțiilor dominante ale fiecărei subzone.

UTILIZARE FUNCTIONALA

12.4.5. Utilizările permise sunt urmatoarele :

12.4.5.1. Subzonele 12.4.1.1. și 12.4.1.2. – circulația rutieră (străzi, sosele și intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală, plantatie de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico- edilitare subterane sau aeriene.

12.4.4.2. Subzona 12.4.1.2. – circulația pietonală, comerț și prestări servicii, plantații decorative și de protecție, lucrări de artă, mobilier urban.

12.4.6. Utilizările permise cu condiții se referă la :

12.4.6.1. Subzona 12.4.1.1. și 12.4.1.2.

- Protecția drumurilor publice ;
- Protecția cursurilor de apă;
- Protecția cu rol sanitar și pe baza altor norme;
- Protecția circulației pietonale;

12.4.7. Interdicții temporare de construire. Sunt stabilite pentru zonele în care urmează să se extindă suprafețele ocupate cu aceste funcțiuni ; de asemenea în cazul în care se vor amplasa pe parcelele acestor funcțiuni alte activități care sunt compatibile sau complementare cu activitățile de bază.

Interdicțiile sunt valabile până la elaborarea și aprobarea PUZ cu regulamentul aferent, aprobat conform legii și PUD (acolo unde este cazul).

12.4.8. Interdicții permanente : Interzicerea realizării de construcții care să împiedice desfășurarea activităților specifice din fiecare subzona și pentru acele construcții și amenajări care nu au avizul organismelor centrale și locale abilitate

CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

12.4.9. Amplasarea fata de drumurile publice se face cu respectarea actelor normative in vigoare si cu art. 18 din Regulamentul General de Urbanism.

12.4.10. Amplasarea constructiilor si amenajarilor fata de aliniament pentru fiecare dintre cele doua subzone se face spre interiorul parcelei subzonei respective, astfel incat sa nu se creeze servituti pe alte parcele.

12.4.11. Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul parcelei subzonei respective se face cu respectarea actelor normative in vigoare , pentru fiecare activitate in parte, conform art. 24 din RGU.

12.4.12. Accesele carosabile in subzona 12.4.1.2. se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat

12.4.13. Accesele pietonale

12.4.13.1. Accesele pietonale in subzona 12.4.1.1. se fac conform normativelor in vigoare .

12.4.14. Racordarea la retele edilitare – idem art. 8.1. RLU

12.4.15. Realizarea de retele tehnico- edilitare in subzonele Cc, se face cf. art. 28 din HG 525/ 1996.

12.4.16. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare . Parcelele pe care sunt amplasate toate subzonele Cc sunt proprietate publica, in consecinta si retelele care le deservesc sunt proprietate publica.

12.4.17. Inaltimea constructiilor este conforma cu activitatile pe care le adapostesc si se stabilesc prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii si PUD (daca este cazul).

12.4.18. Aspectul exterior al constructiilor . Se stabileste prin PUZ cu regulament aferent aprobat si prin alte reglementari stabilite de catre CLMT.

12.4.19. Parcajele necesare subzonelor se vor stabili astfel :

12.4.19.1. Pentru activitatea proprie din subzona, in conformitate cu actele normative

12.4.20. Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si cu rol estetic ; PUZ cu regulamente aferente si alte documentatii de specialitate vor stabili modul in care se vor realiza spatiile verzi si plantate in fiecare dintre cele doua subzone, potrivit specificului fiecareia.

12.4.21. Imprejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranta circulatiei , securitatea activitatilor din subzone, ori pentru separarea proprietatilor.

12.5. Te - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

GENERALITATI

12.5.1. Tipurile de subzone functionale.

12.5.1.1. Constructii tehnologice si amenajari speciale, amplasate de regula pe parcele bine delimitate si in afara spatiului public.

12.5.1.2. Constructii liniare pentru transport si distributie amplasate in general in spatiul public :

- Distributia apei potabile
- Evacuarea apelor uzate
- Transformarea si distributia energiei electrice
- Transformarea si distributia gazului metan
- Producerea si distribuirea incalzirii
- Reteaua de telefonie
- Reteaua de CATV
- Releu radio

12.5.2. Functiunile interzise. In aceasta zona sunt interzise toate celelalte functiuni.

UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

12.5.3. Utilizari permise.

a. Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala **Te**, sunt cele specifice fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate, pentru care s-a eliberat acord de mediu.

b. Modificarea naturii activitatilor actuale in zona functionala **Te** si/sau a volumului de activitate se va face in urma obtinerii Acordului de Mediu pe baza Studiului de Impact.

12.5.4. Utilizari permise cu conditii.

Aprobare PUZ cu regulament aferent aprobat cf. legii si cu obtinerea avizelor de la institutiile abilitate.

12.5.5. Interdictii temporare de construire.

12.5.5.1. Tipurile de constructii de la art. 12.5.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea unui PUD .

12.5.5.2. Tipurile de constructii de la art. 12.1 si 12.2. se vor supune regulilor PUD aprobat , iar suprafata zonei studiate se stabileste de catre CLMT , functie de complexitatea functiunilor adiacente.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.5.6. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice.

12.5.6.1. Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu actele normative in vigoare si cu reglementarile stabilite la art. 8.3 din RLU.

12.5.6.2. Amplasarea constructiilor de la punctul 8.3.1. se poate face doar in subteran in ampriza drumurilor publice, fara a diminua capacitatea de transport a drumurilor publice si capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora;

12.5.7. Amplasarea fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face cf. reglementarilor stabilite pentru zona I la art. 8.3.1

12.5.8. Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor din zona functionala Te, inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face cf.art. 8.3.1

12.5.9. Accesul autovehiculelor

12.5.9.1. Pentru subzona functionala 12.5.1.1. accesul se face conform reglementarilor stabilite la art. 8.3.

12.5.9.2. Pentru subzona functionala 12.5.1.2. accesul se face in conditiile stabilite de Inspectoratul Judetean de Politie DAMBOVITA pentru organizari de santier si/sau investitii.

12.5.10. Accesul pietonal se face conform reglementarilor stabilite pentru zona I la articolul 12.2.4.6.

12.5.11. Racordarea la retelele tehnico – edilitare existente se va face potrivit reglementarilor stabilite la art. 12.1.14. si 12.1.15.

12.5.12. Realizarea de retele tehnico – edilitare noi, extinderea, reabilitarea retelelor existente se face pe baza PUD sau DTAC, aprobate conform legii premerse eventual de studii de fezabilitate . PUD va contine un caiet de sarcini prin care se va stabili ordinea atacarii lucrarilor, timpul de executie si coordonarea si etapizarea lucrarilor in relatie cu toate nevoile prezente si viitoare ale zonei.

12.5.13. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

12.5.13.1. Retelele tehnico - edilitare realizate conform art. 8.1 si 8.2 sunt in proprietatea publica a Municipiului Tirgoviste , chiar daca investitia a fost suportata de utilizatori din afara sistemului CLMT.

12.5.13.2. In cazul in care pentru folosintele exclusive ale unor utilizatori, se realizeaza o retea tehnico – edilitara speciala se va proceda conform reglementarilor prevazute la art. 8.4.

12.5.14. Parcelare

12.5.14.1. Crearea de parcele noi se poate face in urmatoarele conditii :

a. Ocuparea teritoriilor cu destinatia Te prevazute in PUGMT. Impartirea incintelor existente, ca urmare fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

b. Crearea de parcele noi, indiferent de motivul reparcelarii se face prin PUD

12.5.15. Inaltimea constructiilor

12.5.15.1. Inaltimea maxima a constructiilor, se va stabili prin PUD

12.5.15.2. Adancimea minima de pozare a conductelor este reglementata de normativele in vigoare, pentru fiecare tip de retea.

12.7.16. Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUD , aprobat conform legii.

12.7.17. Procentul de ocupare a terenului. Se stabileste conform reglementarilor specifice de ordin tehnologic si urbanistic si conform documentatiei de urbanism care premerge studiul de fezabilitate.

12.5.18. Parcaje.

Asigurarea spatiilor de parcare / garare pentru autovehiculele necesare deservirii activitatilor de tip Te se face conform reglementarilor stabilite prin art. 12.6.19.

12.5.19. Spatii verzi. Este obligatorie amenajarea de spatii plantate in conditiile art. 12.6.20.

12.5.20. Realizarea imprejmirilor parcelei pe toate limitele se face conform reglementarilor stabilite in conditiile art. 12.4.21.

Intocmit,
arh. Dan Nițescu