

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

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

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

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.**

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

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

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

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

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren curți construcții, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafata totală de **1691 mp**, în partea central a municipiului Târgoviște, la 200 m față de intersecția str. Arsenalului cu B-dul Mircea cel Bătrân lângă hotelul Nova.

Terenul studiat a fost dobândit de la SC UPET SA si a facut parte din uzina de utilaj petrolier.

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., privind realizarea obiectivului denumit "APARTHOTEL".

3.3. În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 257/24.03.2023, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la : funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

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

4.3. Teritoriul studiat este împărțit în următoarele zone și subzone funcționale :

IS Zona pentru institutii publice și servicii de interes general

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

ISt – Subzona instituțiilor și serviciilor turistice

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

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

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

CAP. 1 - GENERALITATI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

CAP.1. GENERALITATI

4.1. Tipurile de subzone funcționale

- Unități turistice: **ISt**
- Unități de prestări servicii: **ISps**

Zona funcțională IS este delimitată prin următoarele criterii:

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

CAP.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

4.2. Utilizări permise.

- spații de cazare împreună cu toate amenajările și dotările tehnico-edilitare aferente;
- servicii comerciale;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- cabinete medicale;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- spații plantate – scuaruri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveșc buna funcționare a obiectivelor propuse;

4.3. Utilizari permise cu conditii.

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

4.4. Utilizări interzise

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

CAP.3. CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

4.5. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Regimul de aliniere va fi de de minim 3,5 metri față de drumul proiectat (NC 84400)

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele de proprietate astfel:

- la distanta de 2,00 m fata de limita posterioară a parcelei;
- la distanta de 3,00 m fata de limita laterală a parcelei cu nr cadastral 83124 (Hotel Nova);
- la distanta de 3,50 m fata de drumul de servitute propus pentru modernizare (NC 84400);

4.7. Accesul autovehiculelor pe parcela.

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

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

4.8. Accesul pietonal.

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

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

4.9. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice ;

Beneficiar: S.C. CANTUP SRL

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

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată constructibilă cu funcțiunile admise în zona funcțională IS este de 1000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 15 m.

4.11. Înălțimea construcțiilor.

- Regimul maxim de înălțime admis este P+8;
- Înălțimea maximă admisă este de 33,00 m ;

4.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune cladirilor si amenajarilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fatada :

- Volumetrie clară
- Îmbinări corect articulate între corpuri

Materiale permise :

- tencuială decorativă pe termosistem,
- placaj material compozit (alucobond cu parament pastelat, deck cu nuanțe de lemn, etc.) pe termosistem, utilizat ca accent volumetric și de fațadă
- placaj lemn tratat cu lazuri de exterior
- panouri sandwich in culori nestriidente;
- socluri piatră naturală șlefuită / scapitată, dispusă ordonat sau opus incertum ;
- soclu similibiatră cu asize verticale și panouri buciardate ;
- cu tencuiala decorativa.

Materiale interzise :

- placaj de piatra pe intreaga fatada,
- pictura sau mozaic pe toata suprafata unei fatade
- Pentru situatia în care se opteaza pentru acoperis de tip sarpanta se admit invelitori din țiglă ceramica, tabla imitatie tigla (cu diferite tipuri de tratamente pentru stratul de uzura), tabla plana sau faltuita. Se admit culori de maro-roșcat, antracit si alte nuante de gri-negru, brun-roșcat.
- Pentru acoperisurile de tip terase circulabile/necirculabile se vor utiliza finisaje specifice. Vor fi prevazuti parapeti/balustrade de protectie importiva caderii si se vor monta glafuri din tabla simpla sau de Aluminiu.

4.13. Procentul de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : $POT_{maxim} = 40\%$
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : $CUT_{maxim} = 3,6$

4.14. Staționarea autovehiculelor.

a. Pentru fiecare parcela cu functiune **IS** este obligatorie asigurarea conditiilor de parcare/garare si/sau stationarea tuturor autovehiculelor implicate în desfășurarea activității, astfel :

- autovehicule de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unității;
- autovehicule de orice tip ale angajatilor care isi desfasoara activitatea pe parcela respectiva;
- autovehiculele vizitatorilor.

4.15. Spatii verzi.

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

4.16. Împrejmuiri.

Se vor executa împrejmuiri doar pe laturile laterale și latura posterioară a terenului, utilizându-se garduri din transparente sau semitransparente din plasă amprentată dublată de gard viu, ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

Pe latura de la strada a lotului se vor putea folosi doar împrejmuiri din gard viu, iar accesele pot fi prevăzute cu bariere.

Intocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu