

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT
PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL P+6E**
Targoviste, str. Calea Ialomitei, FN (T7 / P510,511,512,513,514,515,516),
jud. Dambovita

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Art. 1 – Rolul regulamentului local de urbanism

- 1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior in zona studiata.
- 2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.
- 3) Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenului in suprafata de 18756mp (19795mp din acte)mp, teren identificat prin numar cadastral 86328, situat in intravilanul municipiului Targoviste, str. Calea Ialomitei, FN (T7, P510, 511, 512, 513, 514, 515, 516), in UTR nr.14.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului Regulamentul local de urbanism stau, in principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, in cazul de fata: Planul Urbanistic General al Municipiului Targoviste aprobat prin HCL 9/1998; PUZ - "Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii - centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare - 5 hoteluri" aprobata prin HCL nr. 383/29.11.2006.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile ce fac obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiei ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Art. 4 - Zone construite protejate

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a vreunui monumentului istoric.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 5 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. In aceasta zona nu sunt identificati factori de risc natural previzibil.

Art. 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Amplasamentul este traversat partial de o linie electrica aeriana pentru care se propune devierea traseului.

Art. 7 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Constructiile propuse in cadrul ansamblului rezidential au posibilitatea de bransare la retelele de utilitati existente de-a lungul strazii Calea Ialomitei.

Art. 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile invecinate.

Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: **POT=23,3% si CUT=1,63.**

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Art. 10 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire de 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna.

Art.11 - Amplasarea fata de drumuri publice

Constructia cea mai avansata va fi amplasata la **17,00m** de la limita de proprietate spre strada Calea Ialomitei. Fata de drumul de exploatare din vestul amplasamentului, DE ce va fi modernizat, retragerea minima va fi de **3,50m** de la noul aliniament.

Art. 12 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Alinierea edificabilului se va realiza la **17,00m fata de aliniament** la str. Calea Ialomitei.

Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor respecta intre ele distante mai mari decat inaltimea celei mai inalte (la cornisa). Exceptie fac cazurile in care cladirile prezinta calcane sau fatadele cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care nu necesita lumina naturala.

Amplasarea edificabilului fata de limitele laterale si posterioare:

Fata de limita laterala spre Est - **8,50m**;

Fata de limita posterioara spre Nord - **8,50m**;

Fata de limita laterala spre Vest (noul aliniament) - **3,50m**

Pe latura de Vest, terenul se invecineaza cu drum de exploatare - DE cu profil inadecvat (cca 2,00m), propus pentru modernizare in PUZ-ul aprobat anterior. Profilul propus va avea o latime de 10,00m (conform profilului transversal tip 2-2 anexat certificatului de urbanism), iar pentru realizarea acestuia este necesara afectarea unei suprafete din amplasamentul studiat.

Se propune schimbare juridica asupra unei suprafete de **cca.1340mp** din terenul proprietate SC LAMIGEO DEVELOPMENT, terenul rezultat in urma schimbului de proprietate va avea o suprafata de **17416,00mp**.

Pe latura de Vest, noul aliniament rezultat dupa modernizarea DE va fi retras de la limita de proprietate cu distanta variabila intre 11,75m si 2,45m.

Balcoanele sau logiile vor fi integrate in volumul cladirii fara depasirea edificabilului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.15 - Accese carosabile

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul carosabil se va realiza pe limita de sud din str. Calea Ialomitei.

Art.16 - Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe limita de sud din str. Calea Ialomitei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 17 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile pavate din incinta.

Art.18 - Realizarea de retele edilitare

Proprietarul va executa toate lucrarile edilitare de echipare necesare, apa, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la retelele publice existente. Lucrarile de echipare edilitara (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supratarana a retelor de echipare a cladirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art.19 - Parcelarea

Ansamblul rezidential va fi dispus pe lot propriu avand acces direct din circulatia publica sau accesele din circulatia publica pot fi asigurate prin intermediul unor circulatii private.

Art. 20 - Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisa a constructiilor P+6E la streasina sau cornisa = 22,00m; local 25,00m (lift si casa scarii).

Art. 21 - Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

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

Art. 22 - Parcaje

Numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din RGU precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent: locuinte colective - minim 1 loc de parcare pe unitate locativa (au fost prevazute 238 locuri de parcare pentru cca.236 apartamente); pentru spatiile comerciale de la parter in suprafata totala de 1800mp - minim de 1 loc de parcare/50mp spatiu comercial, rezultand 36 locuri (au fost prevazute 82 locuri de parcare, aceste putand fi utilizate si de catre vizitatori).

Toate locurile de parcare se vor amenaja pe dale inierbate asigurand spatiu verde in procent de 50% din suprafata parcajelor.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 23 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau amenajarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi amenajate.

Locurile de parcare se vor amenaja pe dale inierbate, asigurand spatiu verde in procent de 50% din suprafata parcajelor.

Spatiu verde public cuprins intre Iazul Morilor si DE modernizat va avea o latime de aproximativ 5,00m (minim 3,45m local) si va avea vegetatie de aliniament cu arbori inalti. Spre strada Calea Ialomitei se va realiza un aliniament de protectie cu arbori inalti, similar cu aliniamentul de-a lungul Iazului Morilor.

Art. 25 - Imprejmuiri

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini.

Daca este necesara, imprejmuirea spre Calea Ialomitei se poate realiza doar cu gard viu cu inaltime maxima 1,20m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cadrul zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

M - Zona cu functiuni mixte (locuinte colective cu parter comercial)

LI - Subzona locuinte colective cu regim de inaltime P+6, predominat rezidentiala

ISc - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Comert

ISps - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Prestari servicii

CCr - Subzona circulatii rutiere si parcaje

CCp - Subzona circulatii pietonale

TE - Subzona tehnico-edilitara

SVp - Subzona spatii verzi private

CC - Zona cai de comunicatie publice (DE modernizat)

CCr - Subzona circulatii rutiere publice

CCp - Subzona circulatii pietonale publice

SVa - Subzona spatii verzi de aliniament publice

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M - Zona cu functiuni mixte (locuinte colective cu/fara parter comercial)

1.1. GENERALITATI:

Caracterul zonei: Zona are un caracter mixt urban, in care se regasesc proportii diferite de functiuni (din suprafata construita desfasurata): cca. 90% locuire colectiva in cladiri rezidentiale inalte (**LI**) si cca.10% institutii si servicii de interes general - spatii comerciale si de prestari servicii (**ISc si ISps**).

Art. 1 Functiunea dominanta: locuirea colectiva ca activitate principala (**LI**)

Art. 2 Functiunile complementare admise pe parcela: **ISc** - spatii comerciale, **ISps** - spatii prestari servicii, **CCr** si **CCp** circulatii rutiere si pietonale, **TE** necesare constructiei, **SVp** spatii verzi.

2.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 3 Utilizari permise pe parcela:

a) Locuire colectiva, ca activitate preponderenta;

b) Se admite ca in fiecare locuinta (apartament) cu minim 2 camere de locuit sa se utilizeze una dintre camere pentru activitati compatibile locuirii: comert cu amanuntul, exercitarea profesiilor liberale, alte servicii nepoluante.

Terenul adiacent constructiei se poate amenaja cu functiuni necesare locuirii: parcaje/garaje, alei carosabile si pietonale, spatii plantate si locuri de odihna, locuri de joaca, instalatii de toate tipurile.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

Pe parcelele situate in zonele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare constructiile si amenajarile vor fi autorizate conform avizelor proprietarilor de utilitati.

3.1. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi) vor fi orientate pe laturile lungi ale constructiilor, respectiv Est-Sud-Est si Vest-Nord-Vest, incaperile cu functiuni anexa (bucatarii, bai, depozitari, etc) vor fi orientate pe laturile scurte ale constructiilor.

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice:

In conformitate cu normativele drumurilor publice.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele:

Cladirea cea mai avansata spre strada va fi amplasata retrasa la **17,00m fata de aliniament** str. Calea Ialomitei.

Art. 9 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Constructiile se vor amplasa la distantele minime fata de limitele laterale si posterioare astfel:

Fata de limita laterala spre Est - **8,50m**;

Fata de limita laterala spre Vest (noul aliniament) - **3,50m**

Fata de limita posterioara spre Nord - **8,50m**;

Art. 10 Accesul carosabil in interiorul parcelei:

Accesul carosabil se va face din str. Calea Ialomitei.

Art. 11 Accesul pietonal in interiorul parcelei:

Accesul pietonal se va face din str. Calea Ialomitei.

Art. 12 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

Racordarea cladirii la utilitatile tehnico-edilitare se va face din retelele stradale existente in zona (apa, canalizare, curent electric, gaze, telefonie, cablu TV).

Art. 13 Divizarea parcelor:

Daca este cazul, se va face astfel incat sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a fi amplasate.

Art. 14 Inaltimea constructiilor:

Regimul de inaltime propus este: **P+6 (22,00m la streasina sau cornisa, local pana la 25,00m).**

Art. 15 Aspect exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art. 16 Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al acestuia:

Procentul maxim de ocupare al terenului se prevede **POT = 23,3%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=1,63**.

Art. 17 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Se vor asigura obligatoriu spatii de parcare si/sau garare a autovehiculelor in limitele proprietatii: minim 1 loc de parcare / unitate locativa si minim 1 loc de parcare/50mp spatiu comercial.

Art. 18 Spatii verzi:

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului. Parcarile vor fi amenajate pe dale inierbate.

Art. 19 Imprejmuiri:

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre Calea Ialomitei se poate realiza doar cu gard viu cu inaltime maxima 1,20m.

CC - Zona cai de comunicatie**1.2. GENERALITATI:**

Caracterul zonei: Pe latura de Vest, amplasamentul se invecineaza cu drum de exploatare - DE cu profil inadecvat (cca 2,00m), propus pentru modernizare in PUZ-ul aprobat anterior. Profilul propus va avea o latime de 10,00m (conform profilului transversal tip 2-2 anexat certificatului de urbanism), iar pentru realizarea acestuia este necesara afectarea unei suprafete din terenul studiat.

Se propune schimbare juridica asupra unei suprafete de **cca.1340mp** din terenul proprietate SC LAMIGEO DEVELOPMENT. Noul aliniament rezultat dupa modernizarea DE va fi retras de la limita de proprietate cu distanta variabila intre 11,75m si 2,45m.

Art. 1 Functiunea dominanta: CCr - cai de comunicatie rutiera si CCp - cai de comunicatie pietonala ca activitate principala.

Art. 2 Functiunile complementare admise: SVa - spatii verzi de aliniament, TE - necesare constructiilor din zonele deservite.

2.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:**Art. 3 Utilizari permise in zona:**

- a) Circulatii rutiere si pietonale ca utilizare principala;
- b) Utilizari compatibile: spatii verzi de aliniament, indicatoare rutiere, retele tehnico edilitare subterane sau aeriene.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

Retele tehnico-edilitare vor fi autorizate conform avizelor proprietarilor de utilitati.

Intocmit:

Arh. Anamaria Barbu Ionescu