

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 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 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 modifierator 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 43/199.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

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

3.1. Parcela studiată este situată în partea de Sud-Est a Municipiului Târgoviște, în cartierul Matei Voievod / Sarbi la aproximativ 800 m de intersecția drumurilor naționale DN 71 (Calea București) și DN 72 A (Str. Petru Cercel) și la cca 750 m față de intrarea în oraș dinspre comuna Ulmi.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană pentru locuințe, fiind inclusă în intravilanul municipiului Târgoviște în UTR 24, zonă A – zona de unități agricole și sere, iar **prin P.U.Z. nu se propune un UTR nou.**

Funcțiunea dominantă a zonei conform P.U.G. aprobat este LMr – zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m).

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale și rețele edilitare.

Zona studiată este reprezentată de un teren curți-construcții, **intravilan**, proprietatea privată a soților - NITA MIHAELA LILIANA ȘI FLORIN conform contract de vânzare-cumpărare nr. 305/03.02.2006, în suprafața de **778 mp**, identificat cu **NC / CF 77822**, situat în Municipiul Târgoviște, str. Serelor, nr. 4 și are următorii vecini:

Vecinatati:

Nord: Agrimec Targoviste (între pct. 308-112) – 24,07 m ;

Est: DE 275 (Strada Serelor, NC 83831, între pct. 112-309) – 32,82 m;

Sud: Agrimec Targoviste (între pct. 309-310) – 23,50 m;

Vest: Agrimec Targoviste (între pct. 310-308) – 32,58 m;

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, pe amplasamentul descris anterior, pentru construirea unei locuințe parter și împrejmuire teren.

3.3. În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, 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

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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".

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

3. Parcela studiată se află în zona funcțională:

Zona rezidențială: LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe și anexe gospodărești aferente acestora;
- anexele gospodărești (garaj, foisor, etc.) vor avea regim de înălțime maxim parter;
- parcaje;
- spații libere pietonale;

- spații plantate;
- amenajări tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit funcțiuni comerciale maxim 50 mp, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice localității), cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu aibă program prelungit peste orele 22.00.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- spalatorii auto;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- se propune amplasarea aliniamentului la distanța de 4,5 m fata de axul existent al drumului în vederea modernizării strazii Serelor la un profil de 9,0 m;
- edificabilul se va retrage la distanța de 3,0 m fata de noul aliniament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA ALE PARCELEI

- în partea posterioară a parcelei, edificabilul se va retrage la distanța de minim 3,0 m;
- fata de limitele laterale, retragerea edificabilului se va face la distanța de minim 4,0 m fata de latura de proprietate din Nord și la 2,0 m fata de limita de proprietate din partea de Sud;

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA

- accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul căii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă există, ori urmează a fi create;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL

- accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spațiul public pietonal, cu corelarea

fluxurilor de intrare – ieșire în incintă.

- accesul persoanelor în incintă se va face astfel încât să nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulație. În funcție de amploarea activității și de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizează specializat.

ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă în zona studiată este de 700 mp și deschiderea minimă la stradă de 20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

PENTRU PARCELA STUDIATĂ

- regimul maxim de înălțime propus este P+1;
- înălțimea maximă admisă este 10,00 m;
- regimul maxim al anexelor gospodărești (garaj, foisor, etc.) admis este P.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;

- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;

- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;

- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;

- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PENTRU PARCELA STUDIATĂ

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim propus = 30%;

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim propus = 0,75;

ARTICOLUL 13 - PARCAJE

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În conformitate cu HG.nr.525/1996 si H.G.nr.855/2001, Anexa 5. pct. 5.11, spct.5.11.1 se asigura minim 2 (două) locuri de parcare in incinta lotului de locuințe.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI

Pe 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.

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

Intocmit,
arh. urb. Emil STANESCU

