

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"

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 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 " CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, municipiul Targoviste, strada Prof. Cornel Popa, Nr. 99, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - **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 ;
 - **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001** cu modificarile si completarile ulterioare ;
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcelele cu suprafata total de **7333 mp**, proprietati ale beneficiarilor, **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL** ca urmare a contractelor de vanzare – cumparare anexate, destinate construirii a sase cladiri de locuinte colective D+P+5E .

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelelor proprietate privata este « arabil - intravilan » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste strada Prof. Cornel Popa, Nr. 99, **numere cadastrale 79171(5400 mp) si 79113(1933 mp).**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « locuinte colective » in cladiri D+P+5E .

Functiunea dominanta a parcelei care face obiectul PUZ este Llu – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

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 sanatate.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate cladiri de locuit , terenuri agricole si lazul Morilor.

4.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia realizarii procedurii de supraveghere arheologica.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta : Pp – parcuri, gradini de cartier, scuaruri si TAGR – Terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani). Parcela care face obiectul PUZ se afla in zona Llu – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1)

Zona locuinte colective

5. Llu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE D+ P + 5E

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiunea dominanta a zonei Llu este locuirea colectiva in blocuri cu inaltimea predominant P + 4 – P +10;

5.2. Subzonele care compun zona studiata in PUZ:

5.2.1. locuire colectiva.

5.2.2. circualtie rutiera si pietonala.

5.2.3. spatii verzi.

5.3. Functiunile complementare admise pe parcelele din subzona Llu (functiuni comerciale, birouri, agentii, servicii, activitati liberale etc.) **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie auto si pietonala, parcaje la subsol, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din zona Llu :

- locuinte colective;
- spatii comerciale, birouri, agentii, activitati liberale, educatie (parterul blocului propus);
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private si publice, parcaje la subsol, spatii plantate, spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unor echipamente publice la parterul cladirii se recomanda :
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor , indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.
- Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuintelor ,iar spatiile de parcare a autovehiculelor din zona, se vor amenaja la distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- se admit constructii doar cu respectare legislatiei in vigoare;

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona Llu:

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi: functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.

5.6.2. Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.

5.6.3. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

5.6.4. La amplasarea constructiilor de locuit se va respecta "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se permite dezmembrarea locurilor de parcare, amprenta bloc, drum acces, spatii verzi.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirile de tip Llu propuse care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – " Reglementari urbanistice - Zonificare" fata de aliniamentul drumului de acces(strada Prof. Cornel Popa) - retragere minim de 5,50m si 7,50 m.

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Cladirile de tip Llu propuse care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – “ Reglementari urbanistice - Zonificare” :

- fata de limita estica a proprietatii la minim 5,0 m;
- fata de limita sudica a proprietatii la minim 5,0 m;
- fata de limita vestica a proprietatii la minim 5,00 m;
- Daca pe aceasi parcela se amplaseaza doua cladiri de locuit, atunci se va respecta regula insoririi si asigurarea distantei dintre cele doua cladiri conform prevederilor HG 119/2014.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta din strada Prof. Cornel Popa(Centura Ocolitoare a municipiul Targoviste).

5.10.2. S-a prevăzut amenajarea unui total de 113 locuri de parcare:

- * 60 locuri parcare la demisolul blocurilor, câte 10/bloc
- * 53 locuri parcare supraterane, dintre care:
- * 49 locuri parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00m
- * 4 locuri de parcare cu dimensiunile 3,00 x 5,00m, destinate persoanelor cu dizabilități.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament. Se admit maxim 110 apartamente.

Locurile de parcare propuse se vor amenaja la minim 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit;

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Inaltimea maxima a cladirii va fi D+P + 5E; H maxim cornisa = 23,0 m, H maxim coama =25,00m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Volumetria noii cladiri si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural-urbanistic al acesteia.

5.13.2. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare;se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

5.13.3. Nu se admite inchiderea balcoanelor decat daca asa este prevazut in proiectul initial sau se realizeaza un proiect unitar pentru toate apartamentele.

5.13.4. Fatadele dinspre lac se vor trata ca fatade principale si se vor folosi nuante pastelate , cat mai naturale care se vor integra in cadrul natural.

5.13.5. Se recomanda dublarea fatadei sudice cu riflaje lemn (partial) pentru o mai buna integrare din punct de vedere peisagistic cu parcul Chindia

5.13.6. Tamplaria folosita va fi in nuante cat mai naturale (gri, maro).

5.13.7. Balcoanele se vor realiza partial din materiale transparente.

5.13.8. Fatadele dinspre parc vor avea cat mai multe goluri in care sa se reflecte cadrul natural generand iluzia de imbogatire a vegetatiei si o mai buna integrare in zona din punct de vedere peisagistic.

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

5.14.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noile constructii (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Se vor asigura spatii verzi in procent minim de 30% si in zona posterioara se va planta o perdea de protectie inalta. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si

trotuarelor va fi plantat cu gazon, flori, arbushti de talie mica, medie; arborii de talie medie vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirile din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare.

5.15.2. Pentru a minimaliza perspectiva antropica si in timpul iernii, pe langa tratarea arhitecturala integratoare se vor planta aliniamente de arbori cu frunze persistente de inaltime mica si medie (Tuia, Buxus, Platycladus orientalis, Abies balsamea, Ilex aquifolium Argenteomarginata) in continuarea frontului existent in vecinatatea sitului in partea vestica spre parc si lac pentru a se pastra un tampon vizual si in perioada rece.

5.15.3. Daca se va realiza un proiect de amenajarea a lazului Morilor se va permite realizarea unui pietonal de punere in valoare a acestuia si se va amenaja peisagistic conform proiectul propus. Perdeaua de protectie se va retrage cu minim 3m fata de limita de proprietate in partea sudica pentru posibilitatea amenajarii lazului Morilor (un element important in dezvoltarea urbanistica armonioasa a Municipiului Targoviste). Speciile de plante in zona de 3m vor fi plantate conform proiectului tehnic care se va elabora pentru amenajarea lazului Morilor (in integritatea lui) pentru o dezvoltare unitara si armonioasa.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permit imprejmuiiri opace pe limitele laterale cu o inaltime maxima de 2,00 m si imprejmuiiri transparente pe latura posterioara si aliniament cu inaltimea maxima de 1,8 m;

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE

UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 30,0 % ; CUT = 2,1 ; Rh max. = D+P+5E.

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu