

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ - EXTINDERE ANSAMBLU INDUSTRIAL CU: HALA INDUSTRIALA PARTER, CLADIRE BIROURI P+3, GRUP SOCIAL P+1, ANEXA TEHNOLOGICA P+1, SPATII ANEXE PARTER SI CABINA POARTA PARTER

Targoviste, str. Laminorului, nr.52, 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, unui teren in suprafata de 51777,00mp, teren identificat prin numar cadastral 85021, situat in intravilanul orasului Targoviste, str. Laminorului, nr.52, in UTR nr.33.

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, actualizata

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, actualizata

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

PUZ si RLU aprobat prin HCL nr.302/27.10.2016

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.

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 terenul ce face obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiei 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 monument istoric.

Edificabilul propus nu afecteaza zona de siguranta a DN72 (13m din ax) sau zona de protectie a DN72 (26m din ax). Fata de calea ferata publica Titu-Targoviste-Pietrosita (NC 84425), amplasamentul se afla la o distanta mai mare de 100m.

Amplasamentul se invecineaza cu linie ferata industriala privata, (LFI) ERDEMIR amplasata pe teren apartinand SC COS Targoviste SA, ce nu se supune prevederilor OUG 12/1998 ce reglementeaza zonele de siguranta si protectie pentru infrastructura feroviara publica.

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 de o conducta de distributie apa potabila, PREMO ø600, cu o zona de protectie de 3,00m din ax. Constructiile propuse nu afecteaza zona de protectie.

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.

Amplasamentul beneficiaza de bransamente existente la retelele de utilitati: energie electrica, apa potabila, apa tehnologica (put forat), canalizare menajera, gaze naturale.

Art. 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Functiunea dominanta a zonei este I - Zona unitati industriale, depozite, transport; Subzone functionale: Llu2, Isps, Iss, Isc, I, GC, TE, Ccf, Ppp, TAG, TRA, TRS.

Parcela apartine subzonei I - Zona unitati industriale, depozite, transport. In zona sunt amplasate doar constructii cu functiune industriala sau functiuni complexe de interes public (administrative, comert, prestari servicii).

Constructiile propuse au functiune compatibila zonei. Ansamblul industrial existent pe amplasament va fi extins, mentinandu-se aceeasi activitate de productie dar cu o capacitate marita.

Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: $POT=55\%$ si $CUT=0,75$.

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 recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea

spatiilor pentru birouri si orientarea catre nord a spatiilor de depozitare si a spatiilor anexe.

Art.11 - Amplasarea fata de drumuri publice

Constructiile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente.

Fata de strada Laminorului, terenul este amplasat la o distanta de peste 25m, accesul facandu-se prin intermediul a trei zone de acces existente.

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

Fata de calea ferata publica Titu-Targoviste-Pietrosita (NC 84425), amplasamentul este situat la o distanta mai mare de 100m.

Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Fata de aliniamentul la str. Laminorului, limita spre **Vest**, edificabilul va fi amplasat la distanta minima de **5,00m** si local 15,00m in zona de acces (in zona nestudiata prin PUZ anterior), mentinandu-se retragere variabila intre 7,50m si 18,00m in zona studiata prin PUZ aprobat in 2016.

Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor pe lot se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil (actualizat) referitoare la vecinatati si ale Legii nr.50/1991(actualizata). Se vor prelua in interiorul parcelei toate spatiile de protectie impotriva riscurilor tehnologice.

Fata de limita de proprietate spre **Nord** (NC2912- SC C.O.S. SA Tgv.), edificabilul va fi retras la distanta de **8,00m**.

Fata de limita de proprietate spre **Est** (NC81960 -RONDOCARTON SRL), edificabilul va fi retras la distanta **variabila intre 20,00m si 55,00m**.

Fata de limita de proprietate spre **Sud** (NC74963 - SC RONDOCARTON SRL si NC71716 - SC MOBIREF DESIGN SRL), edificabilul va fi retras la distanta de **9,00m** (mentinuta din PUZ aprobat in 2016).

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 realizeaza pe latura de vest a lotului, din str. Laminorului (prelungire a DN72), prin intermediul a trei zone de acces existente.

Accesul autospecialelor de interventie se va realiza pe platformele betonate carosabile din incinta cu latimea profilului transversal mai mare de 3,00m.

Art.16 - Accese pietonale

Accesul pietonal se realizeaza pe latura de vest a lotului, din str. Laminorului (prelungire a DN72), prin cele trei zone de acces existente.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 17 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare existente pe amplasament (energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale). Ansamblul industrial existent beneficiaza de bransamente existente la retelele de utilitati.

Art.18 - Realizarea de retele edilitare

Proprietarul va executa toate lucrarile edilitare de echipare necesare: apa, canalizare menajera si pluviala, electricitate, gaz, etc. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

Art.19 - Parcelarea

Cladirile vor fi dispuse pe lot propriu avand acces din circulatia publica asigurat prin intermediul unor circulatii private.

Art. 20 - Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibila este P+3. Se stabileste inaltimea maxima de 20,00m cu depasiri locale pana la 25m pentru cosuri, casa scarii, casa lift, panouri fotovoltaice, etc.

Art. 21 - Aspectul exterior al constructiilor

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

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

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 Regulamentului General de Urbanism.

Conform anexei 5 din HG525/1996, art. 5.1.2, numarul locurilor de parcare pentru spatii administrative se dimensioneaza considerandu-se 1loc de parcare pentru 10-30 salariatii si un spor de 20% pentru invitati.

In baza informatiilor primite de la beneficiar se iau in calcul un numar de 30 de salariatii rezultand un minim de 3 locuri de parcare.

Conform anexei 5 din HG525/1996, art. 5.12, numarul locurilor de parcare pentru constructii industriale se dimensioneaza considerandu-se 1 loc de parcare/100mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp. Activitatea se desfasoara in cele doua hale de productie ce insumeza 23684,00mp, rezultand un necesar de 237 locuri de parcare.

Pentru autocamioane s-au prevazut 15 locuri de parcare.

In total, numarul de locuri de parcare este de 240 pentru autoturisme si 15 pentru autocamioane.

Manevrele de intoarcere ale autoturismelor si ale vehiculelor de marfa se vor face strict in limitele proprietatii, existand posibilitatea realizarii acestora pe platforma betonata din incinta.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta 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 crearii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Conform cerintelor din Certificatul de Urbanism, suprafata spatiilor verzi va fi de minim 20% din suprafata terenului. S-au prevazut spatii verzi in suprafata de 10355,00mp (20%). Spatiile verzi din incinta insumeaza 8545,00mp. Suprafata ocupata de dale inierbate este de 2784,00mp, din care 65% (1810mp) spatiu verde. Suprafetele concesionate si inchiriate in suprafata totala de 2951,00mp au destinatia de spatiu verde si de protectie.

Art. 24 - Imprejmuiri

Imprejmuirea terenului este existenta, din panouri prefabricate din beton si din plasa amprentata, prevazuta cu porti de acces auto si pietonale. In cazul necesitatii inlocuirii, pe

limitele laterale si posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatatii. Imprejmuirea spre strada Laminorului va avea inaltimea maxima 2,00m si va fi transparenta.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

I - Zona de unitati industriale, depozitare si transport

I - Subzona unitati industriale, depozitare si transport

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

I - Zona pentru unitati industriale, depozitare si transport

1. GENERALITATI:

Art. 1 Tipuri de subzone functionale: **I** - Subzona unitati industriale, depozitare si transport.

Art. 2 Functiunea dominanta: **I** - Constructii industriale (industrie metalurgica).

Art. 3 Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela: **IS** - institutii si servicii de interes general; **TE** - echipare tehnico edilitara; **CC** - cai de comunicatie - circulatii rutiere si pietonale; **SV** - spatii verzi

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

Art. 4 Utilizari permise pe parcela:

a) Activitatile principale: industriale, depozitare si transport (**I**)

b) Activitati compatibile ca activitati secundare pe parcela: administratie-birouri, comert, prestari servicii, spatii anexe pentru personal, tehnico-edilitare, grupuri sociale, locuinte de serviciu pentru personalul de paza, circulatii rutiere si pietonale, garaje, spatii verzi, gospodarie comuna (precolectare deseuri menajere/industriale).

Art. 5 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.

Art. 6 Utilizari interzise:

Se interzice localizarea de activitati incompatibile zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia (**ISi**, **ISs**) cu exceptia cabinetelor medicale sau spatii de invatamant profesional. Se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia unei locuinte de serviciu integrata in cladirea administrativa.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 7 Orientarea fata de punctele cardinale:

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

Se recomanda orientarea cladirilor astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru birouri si orientarea catre nord a spatiilor de depozitare si a spatiilor anexe.

Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice:

In conformitate cu normativele drumurilor publice: edificabilul este amplasata in afara zonei de siguranta a DN72 - 13,00m din ax si in afara zonei de protectie a DN72 - 26,00m din axul strazii Laminorului.

Art. 9 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei:

Amplasarea constructiilor se va face respectand o retragere variabila dar de minim 5,00m de la limita de proprietate, fara afectarea zonelor de protectie si de siguranta ale DN72.

Fata de aliniamentul la str. Laminorului, limita spre **Vest**, edificabilul va fi amplasat la distanta minima de **5,00m** si local 15,00m in zona de acces (in zona nestudiata prin PUZ anterior), mentinandu-se retragere variabila intre 7,50m si 18,00m in zona studiata prin PUZ aprobat in 2016.

Art. 10 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Se vor respecta prevederile Codului Civil (actualizat) referitoare la vecinatati si prevederile Legii nr.50/1991(actualizata). Se vor prelua in interiorul parcelei toate spatiile de protectie impotriva riscurilor tehnologice.

Fata de limita de proprietate spre **Nord** (NC2912- SC C.O.S. SA Tgv.), edificabilul va fi retras la distanta de **8,00m**.

Fata de limita de proprietate spre **Est** (NC81960 -RONDOCARTON SRL), edificabilul va fi retras la distanta **variabila intre 20,00m si 55,00m**.

Fata de limita de proprietate spre **Sud** (NC74963 - SC RONDOCARTON SRL si NC71716 - SC MOBIREF DESIGN SRL), edificabilul va fi retras la distanta de **9,00m** (mentinuta din PUZ aprobat in 2016).

Art. 11 Accesul carosabil in interiorul parcelei:

Accesul carosabil se realizeaza pe latura de Vest a lotului, din str. Laminorului (prelungire a DN72), prin intermediul celor trei zone de acces existente.

Art. 12 Accesul pietonal in interiorul parcelei:

Accesul pietonal se realizeaza pe latura de Vest a lotului, din str. Laminorului (prelungire a DN72), prin intermediul celor trei zone de acces existente.

Art. 13 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

Ansamblul va fi alimentat cu: energie electrica, apa potabila, canalizare, gaze naturale. Amplasamentul are realizate bransamente la aceste utilitati, nefiind necesare alte noi, ci doar extinderea retelelor de utilitati din incinta.

Art. 14 Divizarea parcelelor:

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. 15 Inaltimea constructiilor:

Regimul de inaltime propus este: **Parter inalt - P+3, maxim 20,00m** de la cota teren amenajat, cu depasiri locale pana la 25m pentru cosuri, casa scara, casa lift, panouri fotovoltaice, etc.

Art. 16 Aspect exterior al constructiilor:

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

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

Art. 17 Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al acestuia:

Procentul maxim de ocupare al terenului se prevede **POT = 55%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=0,75**

Art. 18 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Se vor asigura obligatoriu spatii de parcare si/sau garare a autovehiculelor in limitele proprietatii considerandu-se 1loc de parcare pentru 10-30 salariati si un spor de 20% pentru invitati pentru **spatii administrative** si 1 loc de parcare/100mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp pentru **constructii industriale**.

Manevrele de intoarcere ale autoturismelor si ale vehiculelor de marfa se vor face strict in limitele proprietatii.

Art. 19 Spatii verzi:

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului. Suprafetele concesionate si inchiriate, in suprafata totala de 2951,00mp, au tot destinatia de spatiu verde si de protectie.

Art. 20 Imprejmuiri:

Imprejmuirea terenului este existenta, din panouri prefabricate din beton si partial din plasa amprentata, prevazuta cu porti de acces auto si pietonale. In cazul necesitatii inlocuirii, pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatati. Imprejmuirea spre strada Laminorului va avea inaltimea maxima 2,00m si va fi transparenta.

Intocmit:

Arh. Valeriu Ionescu

Arh. Anamaria Barbu Ionescu