

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT
PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE C1 DIN LOCUINTA IN
CABINET MEDICAL, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE
SI SCHIMBARE DESTINATIE CLADIRE C2 DIN CABINET
MEDICAL SI LOCUINTA IN LOCUINTA P+1,
REFACERE PARTIALA IMPREJMUIRE**

Targoviste, str. Linistei, nr.3, 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 631mp, teren curti-constructii identificat prin numar cadastral 78099, situat in intravilanul municipiului Targoviste, str. Linistei, nr.3, in UTR nr.9.

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;

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 constructiilor 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 se afla in "Situl urban Calea Domnesca" inscris in LMI la pozitia 517 cod DB-II-a-A17262-secXIV.

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 acesta 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. Constructiile din zona studiata nu sunt expuse la riscuri tehnologice.

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 are bransamente existente la retelele de utilitati publice din str. Linistei.

Art. 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

Functiunea dominata a zonei este rezidentiala cu cladiri de tip urban.

Functiunea propusa, M - zona cu functiuni mixte (LMu-Locuinte si functiuni complementare si ISs - institutii si servicii pentru sanatate) este compatibila cu functiunea dominata a zonei.

Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se mentin conform PUG si RLU Mun. targoviste: **POT=35% si CUT=1,00.**

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.

Art.11 - Amplasarea fata de drumuri publice

Constructiile existente sunt amplasate retrease fata de str. Linistei la o distanta minima de 11,10m.

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

Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Edificabilul existent este amplasat retras fata de aliniament, spre Vest, la o distanta variabila intre **11,10m si 21,30m**.

Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei

Pe amplasament nu se propun constructii noi.

Se va mentine edificabilul existent amplasat la **distanta variabila intre 11,10m si 21,30m fata de aliniament** spre **Vest** - str. Linistei.

Fata de limita laterala spre **Sud**, edificabilul existent se afla la distanta de **2,00m**.

Edificabilul existent este amplasat pe limitele de proprietate spre **Nord** si **Est**.

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 pe amplasament este existent, iar latimea caii de circulatie este de 3,00m.

Art.16 - Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe limita de vest, din str. Linistei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 17 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate 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.

Lucrarile de echipare a cladirilor (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 supraterana a retelor de echipare a cladirilor.

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

Art.19 - Parcelarea

Nu este cazul

Art. 20 - Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisibila, cf. PUG, este P+2, inaltimea la streasina = maxim 10,00m (de la cota terenului amenajat).

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 ahitectural, 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:

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor sau spatiilor publice.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Se va asigura posibilitatea intoarcerii autovehiculelor in interiorul lotului.

Pe amplasamentul studiat se propune realizare unui numar de 3 locuri de parcare: 2 pentru clienti si 1 personal.

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.

Pe amplasament s-au prevazut spatii verzi in suprafata de 229,34mp si parcaje pe dale inierbate in suprafata de 40,76mp (50% spatiu verde), rezultand un total de 250,00mp spatiu verde, respectiv ~40% din suprafata lotului.

Art. 25 - Imprejmuiri

Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului. Acestea vor fi transparente spre strada. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 m si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatati.

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:

LMu1 - Subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m) - Cu cladiri de tip urban (locuinte si functiuni complementare)

ISs - Subzona institutii si servicii pentru sanatate cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00m)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M - Zona cu functiuni mixte (locuinte si functiuni complementare)

1. GENERALITATI:

Art. 1 Functiunea dominanta:

Caracterul zonei: Zona are un caracter mixt urban, in care se regasesc proportii diferite de functiuni, locuire in cladiri de tip urban (**LMu1**) si institutii si servicii de interes general: activitati liberale, servicii de sanatate (**ISs**).

Art. 2 Functiunile complementare admise pe parcela: activitati legate de locuire (parcare/garare, loisir, depozitare, etc.), I - fara nocivitate, ISc-comert cu amanuntul, exercitarea profesiilor libere, alte servicii, TE necesare constructiilor din subzona, Pp, CCp.

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

Art. 3 Utilizari permise pe parcela:

a) Locuire, in cladire individuala sau mixta unde ponderea locuirii este de min. 50% din SD; Institutii si servicii de sanatate, in cladire individuala sau mixta unde ponderea functiunii este de min.50% din SD.

b) Activitati compatibile, ca activitati secundare pe parcela. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile este de max.50% din SD. Activitatile complementare sunt urmatoarele: activitati legate de locuire (parcare/garare, loisir, depozitare, etc.), comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, exercitarea activitatilor profesionale libere, alte servicii.

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. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va asigura pentru fiecare cladire 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 spre strada, lateral si/sau spre fundul parcelei, pentru ca in aceeași locuinta sa existe un numar minim de incaperi cu functiuni de locuit care sa fie orientate defavorabil.

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice:

In conformitate cu normativele drumurilor publice.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele:

Se va mentine edificabilul existent retras cu min. 11,10m fata de aliniamentul stradal.

Art. 9 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Pe amplasament nu se propun constructii noi.

Art. 10 Accesul carosabil in interiorul parcelei:

Accesul carosabil se va face direct din strada Linistei.

Art. 11 Accesul pietonal in interiorul parcelei:

Accesul pietonal se va face din strada Linistei.

Art. 12 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

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

Art. 13 Divizarea parcelelor:

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+2 (maxim 10,00m la streasina sau cornise)**

Se mentine regimul de inaltime cf PUG si RLU Mun. Targoviste.

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 = 35%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=1,0**. Se mentin indicatorii urbanistici ai zonei cf. PUG si RLU Mun. Targoviste.

Art. 17 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Se vor asigura obligatoriu spatii de parcare si/sau garare a autovehiculelor in limitele proprietatii.

Art. 18 Spatii verzi:

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 10% din suprafata terenului, precum si posibilitate intoarcerii autovehiculelor in interiorul parcelei.

Art. 19 Imprejmuiri:

Inaltimea admisa a imprejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului. Acestea vor fi transparente spre strada. Inaltimea maxima a soclului unei imprejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatati.

Intocmit:

Arh. Anamaria Barbu Ionescu