

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ - EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT S+P+1+M CU CORP NOU PRESTARI SERVICII

Targoviste, str. B-dul Eroilor, nr.36E, 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 910mp, teren curti-constructii identificat prin numar cadastral 88365, situat in intravilanul municipiului Targoviste, str. B-dul Eroilor, nr.36E, in UTR nr.29.

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; si Actualizare PUG si RLU al municipiului Targoviste (in curs de aprobare).

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 nu se afla in zona de protectie a vreunui monument 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 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. B-dul Eroilor.

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 **I - Unitati industriale, depozite si transport**, subzone functionale **ISc, ISps si LMu**.

Functiunea propusa, **IS - zona institutii si servicii de interes general** cu subzonele functionale existente.

Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

Conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.529/1996, pentru zonele comerciale se stabileste un POT maxim de 85%, iar pentru zonele mixte, 70%.

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: **POT=60%, CUT=1,86**.

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

Extinderea constructiei existente se va amplasa retreasa fata de caile de circulatie existente (strazi majore, principale si secundare), cu respectarea profilelor strazilor. Fata de str. B-dul Eroilor, constructia va fi amplasata la o distanta minima de 1,20m.

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

Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Edificabilul este amplasat retras fata de aliniament, spre Est, la o distanta de **1,20m**.

Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei

Fata de limita laterala spre Nord (NC 81227 - proprietate Rewe - Penny Market) - se va mentine edificabilul existent amplasat la **distanta de 0,70m**.

Fata de limita laterala spre Sud (NC 70532 - proprietate privata Spatiu comercial), edificabilul va fi amplasat la **3,00m** pe o lungime de 20m si **7,00m** pe o lungime de 10m.

Fata de limita posterioara spre Vest (NC 79125 - proprietate privata Halau Ovidiu) edificabilul va fi amplasat la **0,00m** (in baza Acordului notarial nr.2755/09.11.2022, pentru alinierea extinderii la constructia existenta edificata pe limita de proprietate) si la **10,00m** pe o lungime de 7,00m, in zona de sud a acestei limite.

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 se va realiza din B-dul Eroilor pe o cale de acces cu latimea de 3,50m.

Art.16 - Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe limita de est, din str. B-dul Eroilor.

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 retelelor 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 va fi **S+P+1+M, H max. coama 16,00m (existent)** de la cota teren amenajat (cu depasiri locale max. 1m pentru cosuri, antene, etc.).

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol sub extinderea propusa, cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliti.

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.

Au fost prevazute 6 locuri de parcare pe amplasament, iar pentru evenimente, s-a incheiat un contract de inchiriere pentru 30 locuri de parcare cu SC ATYC GROUP SRL (autogara Mondotrans), amplasate la o distanta de cca 30m.

Art. 23 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau amenajarii de spatii vezi 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 10% din suprafata terenului ca spatii verzi.

In baza propunerii de mobilare urbanistica rezulta o suprafata de 93,40mp spatiu verde (>10%).

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.

Imprejmuirea spre Bulevardul Eroilor se poate realiza cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

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

IS - zona institutii si servicii de interes general:

ISps - prestari servicii, alimentatie publica

ISc - comert

ISa - administrativ

TE - tehnico-edilitare

Sp - spatii verzi

CC - circulatii rutiere si pietonale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS - zona institutii si servicii de interes general

1. GENERALITATI:

Art. 1 Tipuri de subzone functionale: **ISps** - prestari servicii, alimentatie publica; **ISc** - comert; **ISa** - administrativ

Art. 2 Functiunea dominanta: ISps - prestari servicii, alimentatie publica.

Art. 3 Functiunile complementare admise pe aceeasi parcela: ISc - comert; **ISa** - administrativ; **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. 3 Utilizari permise pe parcela:

a) Activitatile principale: de prestari servicii, alimentatie publica (ISps), comerciale (ISc), administrative - birouri (ISa), pot ocupa in totalitate parcela sau pot fi combinate pe aceeasi parcela sau in aceeasi cladire.

b) Activitati compatibile, ca activitati secundare pe parcela. Activitatile complementare sunt urmatoarele: spatii de cazare, spatii anexe, grupuri sociale, locuinte de serviciu, tehnico-edilitare, circulatii rutiere si pietonale, garaje, spatii verzi, gospodarie comunala (precolectare deseuri menajere/reciclabile).

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

Orientarea cladirilor se va face astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru birouri si orientarea catre nord a spatiilor de depozitare si a spatiilor anexe.

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice:

In conformitate cu normativele drumurilor publice.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecarei parcele:

Edificabilul este amplasat retras fata de aliniament, spre Est - B-dul Eroilor, la o distanta de **1,20m**.

Art. 9 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Fata de limita laterala spre Nord (NC 81227 - proprietate Rewe - Penny Market) - se va mentine edificabilul existent amplasat la **distanta de 0,70m**.

Fata de limita laterala spre Sud (NC 70532 - proprietate privata Spatiu comercial), edificabilul va fi amplasat la **3,00m** pe o lungime de 20m si **7,00m** pe o lungime de 10m.

Fata de limita posterioara spre Vest (NC 79125 - proprietate privata Halau Ovidiu) edificabilul va fi amplasat la **0,00m** (in baza Acordului notarial nr.2755/09.11.2022, pentru alinierea extinderii la constructia existenta edificata pe limita de proprietate) si la **10,00m** pe o lungime de 7,00m, in zona de sud a acestei limite.

Art. 10 Accesul carosabil in interiorul parcelei:

Accesul carosabil se va face din B-dul Eroilor pe o cale de acces cu latimea de 3,50m.

Art. 11 Accesul pietonal in interiorul parcelei:

Accesul pietonal se va face din str. B-dul Eroilor.

Art. 12 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

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

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: **S+P+1+M, H max. coama 16,00m (existent)** de la cota teren amenajat (cu depasiri locale max. 1m pentru cosuri, antene, etc.).

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol sub extinderea propusa, cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliti.

Art. 15 Aspect exterior al constructiilor:

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.

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

Procentul maxim de ocupare al terenului se prevede **POT = 60%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=1,86**.

Conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.529/1996, pentru zonele comerciale se stabileste un POT maxim de 85%, iar pentru zonele mixte, 70%.

Conform adresei/punctului de vedere al elaboratorului PUG - in curs de avizare, SC AREAL DESIGN SRL, indicatorii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile RGU, aprobat prin HG 525/1996, pentru functiune IS.

Art. 17 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare.

In total, s-au prevazut 6 locuri de parcare pe amplasament si 30 locuri de parcare ce vor fi inchiriate pentru utilizare ocazionala in timpul evenimentelor.

Art. 18 Spatii verzi:

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 10% din suprafata terenului.

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.

Imprejmuirea spre Bulevardul Eroilor se poate realiza cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

Intocmit:

arh. Valeriu Ionescu

arh. Anamaria Barbu Ionescu