

Titlu proiect: P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit
2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime POT, CUT
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor
5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurimi

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. Zone si subzone functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

- Lm** – ZONA LOCUINTE cu regim mediu inaltime
sp – ZONA SPATII VERZI
Ccr -ZONA CAI COMUNICATIE RUTIERA

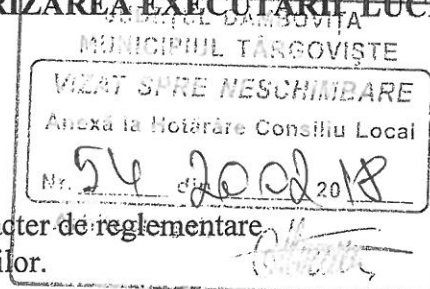
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR

1.DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor.



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

- Prezentul regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de regulament al Planului de Urbanism Zonal cu un nivel mai mare de detaliere decat Planul Urbanistic General. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local al Primariei Targoviste.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Ordin nr. 176/N/2000, pentru aprobarea Ghidului privind Metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000, impreuna cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare, Sectiunea II-Documentatii de Urbanism.

Printre principalele acte normative specifice sau complementare dezvoltarii urbanistice mentionam:

- Constitutia Romaniei;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 impreuna cu completarile ulterioare, Normele metodologice de aplicare a Lg. 50/1991, nr. 1430/2005
- HGR nr. 525/1996 modificata privind aprobarea RGU.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar republicata
- Legea nr. 41/1993, OG 68/94 privind protejarea patrimoniului cultural national
- OG nr. 195/2000 privind protectia mediului aprobata prin Legea 265/2006;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordin nr. 835/2014 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara cu completarile si modificarile ulterioare, legea 68/2014 si Legea nr. 17/2014 - vanzarea-cumpararea terenurilor agricole din extravilan
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia cu completarile si modificarile ulterioare.
- OG 54/2006 privind regimul concesiunii si bunuri de proprietate publica

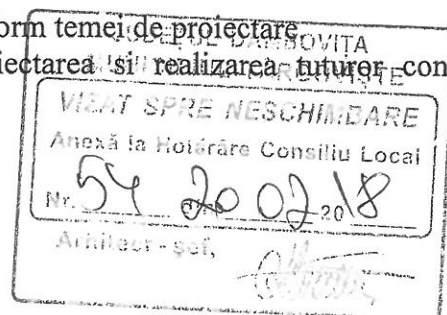
1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism este format din:

- Terenul ce face obiectul prezentului PUZ, se afla situat in intravilanul localitatii in limitele teritoriului unitatii administrative a Municipiului Targoviste UTR 32, in sudul orasului, intre proprietati publice, cai comunicatie strada Neagoie Basarab si DJ 702E.

- limitele proprietati private date de catre beneficiar conform temei de proiectare

- Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe terenul ce a generat PUZ.



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

2.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Zona studiata in PUZ nu face parte din zona protejata sau istorica a Municipiului Targoviste, neafectand astfel patrimoniul construit sau natural.

Zona nu este expusa la riscuri naturale sau antropice(alunecari de teren ,nisipuri miscatoare, eroziuni, scurgeri de torenti,terenuri mlastinoase). Funcțiunea propusă spre dezvoltare în zona studiată este o continuare naturală a functiunilor existente in zona.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

Pentru constructiile care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii ecologice, avizate de organele specializate in protectia mediului si sanatate publica.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Prin tema propusa de beneficiar se propune in cadrul prezentei documentatii studierea amplasarii unor locuinte de serviciu pe terenul studiat.Cladirile propuse se incadreaza in zona ,prin amplasarea lor nu contravin interesului public ci din contra mobileaza si raspund necesitatilor din zona studiata. Siguranta constructiilor reiese din modul de proiectare conform legilor si normativelor in vigoare.Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Targoviste,UTR 32,prin PUG intocmit in anul 1988, zona are destinatie speciala-unitate militara.Terenul a mai fost studiat printr-o documentatie anterioara PUZ "Schimbare destinatie imobile si realizare de obiective publice administrative,sportive ,de prestari servicii, alimentatie publica si comert in fosta U.M. Gara" propunandu-se amplasarea de spatii servicii si spatii verzi.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele date de documentatie, in conformitate cu legislatia in vigoare, tinandu-se cont si de toate restrictiile date de avizatori.

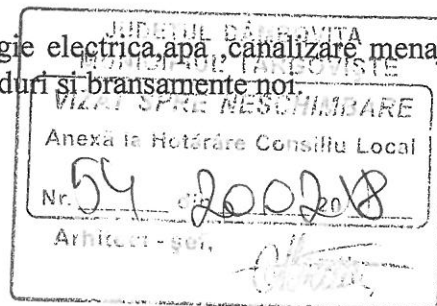
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul ce a generat PUZ se afla amplasat la drumul public respectiv strada Neagoe Basarab si DJ 702E. Accesul in proprietate se va face din ambele drumuri.Atat circulatia pietonala cat si cea carosabila se vor desfasura fara a perturba circulatia existenta in zona, asigurand fluenta traficului.

2.5. Reguli cu privire la echipare edilitara

Echiparea edilitara pentru lotul studiat constringerile legate de disfunctionalitatile echiparii tehnico-edilitare sau lipsa acestora precum si asigurarea echiparii edilitare se prezinta in planșa de echipare edilitara a prezentului PUZ.

Pe DJ702E s-au propus retele de alimentare cu energie electrica,apă, canalizare menajera si pluviala, hidranti. Pentru realizarea noii investitii vor fi prevazute racorduri si bransamente noi.



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: Consiliul Judetean Dambovita

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel de gospodarie individuala prin pubele moderne cu roti, sau cu saci din material plastic.

Se interzic depozitarile intamplatoare ale gunoiului in zonele verzi plantate, protejate. In caz contrar se vor lua masuri necesare, faptele in cauza fiind sanctionate, conform legilor in vigoare. Activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, sa polueze mediul sau sa degradeze imaginea civilizata.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Parcela generatoare PUZ are o suprafata ce o face construibila pentru activitati de locuire -6789,00mp. din totalul de 15013,00mp. studiat.

Forma alungita de-a lungul strazii Neagoe Basarab va fi usor de mobilat si posibilitatea realizarii de accese direct din strada existenta, dau parcelei diverse posibilitati de mobilare pentru astfel de functiuni.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Se propune realizarea de spatii verzi de tip gazon si scuar ,parc dispuse atat pe latura est -lot in curs de cadastrare precum si in cadrul lotului 1 si 2 . Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate, in procent minim de 10.00% din teren. De asemenea in cazul imposibilitatii realizarii spatiilor de parcare si accese carosabile in cadrul lotului 1 si 2 se vor putea extinde spatiile de parcare pe o distanta de 7,00m. fata de limita est a lotului studiat.

Se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, folosirea de dale innerbate pentru parcare supraeterna.

Terenul nu va fi imprejmuit.

3.ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale

UTR 32 din care face parte terenul studiat cuprinde zona cu destinatie speciala unitati militare cai de comunicatie majora feroviara si rutiera, zona industriala. Zona studiată va completa partea nordica din UTR 32- (prin prlungirea zonei rezidentiale) delimitata de limitele proprietatilor publice adiacente zonei studiate DJ702E si strada Neagoe Basarab.

Funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin PUG este zona cu destinație specială.

Lm-zona locuinte funcțiune ce se va implementa pe zona studiată prin prezentul PUZ.

Subzona funcțională în care se încadrează terenul studiat este locuinte Lm.

4.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

4.1. Generalitati, caracterul zonei

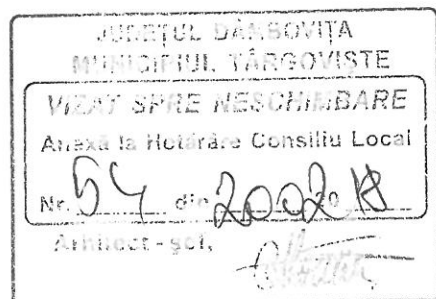
a) Tipul de zona funcțională

Lm zone pentru locuinte cu regim mediu de înaltime,

Regim de înaltime maxim admis P +4/5E

b) funcțiunea actuală a zonei este zona cu destinație specială

c) funcțiuni complementare admise



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

- accese pietonale si carosabile cu lucrari aferente
- parcaje la sol si subsol
- spatii pietonale si pasaje pietonale acoperite
- retele tehnico edilitare
- zone verzi,perdele de protectie

4.2.Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonelor

a) utilizari premise

Este permisa amplasarea de constructii pentru locuinte de serviciu cu regim mediu de inaltime.

b) utilizari premise cu conditii

Este permisa amplasarea de constructii pentru- sedii de firme si companii restaurante, baruri,cafenele, functionarea lor fiind conditionata de obtinerea avizului de mediu,PSI si DSP.

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile seismice si geotehnice.
- parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in incinta parcelelor

Pentru aceste subzone funcționale sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile lor de funcționare.

In cazul în care este necesară schimbarea destinației, se va cere P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare).

b) utilizari interzise

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente.
- se interzice amplasarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice amplasarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește normele admise conform legislației in vigoare.

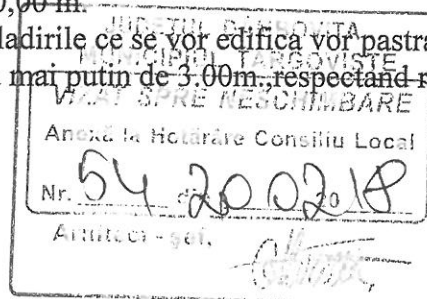
4.3.Conditii de amplasare pe parcela.Amplasarea cladirilor pe aceasi parcela

Distantele fata de limitele parcelei

Terenul studiat are suprafata totala de 15013,00 mp. Are forma alungita, ceea ce face posibila mobilarea lui foarte usor.Distantele propuse pentru edificabil sunt urmatoarele:

- latura N-distanta fata de Aleea Trandafirilor – 5,50 m;
- latura S-distanta fata de ax DJ702E – 17,00 m;
- latura E-distanta fata de strada Neagoe Basarab – 15,60 m;
- latura V-distanta fata de U.M. – 10,00 m.

Data fiind dimensiunea parcelei si functiunea propusa cladirile ce se vor edifica vor pastra intre ele distanta de jumătate din inaltimea celei mai inalte cladiri dar nu mai puțin de 3.00m.,respectand regulile de insoririe spatiilor interioare.



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

4.4. Circulatii Accese si stationarea autovehiculelor

Accesul carosabil si pietonal în zona studiată – parcaje, salubritate, pompieri – se vor face din strada Neagoe Basarab si va avea profilul de 7,00 m. +trotuare pe ambele parti de 1.20m. Se propune supralargirea strazii Neagoe Basarab la 7,00m.+ trotuar de 1,30m. pe ambele parti (conform proiect modernizare DJ702E).

Se vor respecta profilele propuse in plansa U 04 – Reglementari urbanistice – echipare tehnico-edilitara. Stationarea autovehiculelor, se va face numai in interiorul proprietatii, pe locurile special amenajate, conform legislatiei in vigoare. Se propun 120 apartamente si 135 locuri de parcare, conform H.G.525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Pe parcela generatoare PUZ se pot amenaja atat spatii parcare supraterane cat si subterane. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P132 – 93, in functie de categoria localitatii in care sunt amplasate constructiile.

4.5 Inaltimea maxima a cladirilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+4/5E

Catre DJ702E se vor realiza spatii cu regim de inaltime P+4/5E iar catre strada Neagoe Basarab regimul de inaltime va fi P+3/4E.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depasasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. Inaltimea maxima admisibila in cadrul fatadei edificabilului propus nu va depasi 20.00m.

4.6 Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

-se vor folosi materiale care prin tehnologia de fabricare si punerea in opera nu afecteaza sanatatea populatiei si a mediului inconjurator;

- volumetria de exterior va fi una echilibrata;

- nu se recomanda invelitori de tabla zincata, lucioasa;

- nu se recomanda accesorii de acoperis, burlane, jgheaburi din tabla zincata, lucioasa;

- nu se recomanda imprejmuire din zidarie plina, opaca.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

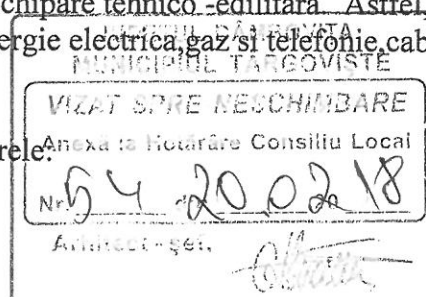
4.7 Conditii de echipare edilitara

Viitoarele constructii vor fi racordate la utilitatile edilitare necesare funcționării in condiții optime a funcțiunii propuse. Orice investitie privind asigurarea racordarii la retelele de utilitati se va face pe cheltuiala investitorului, conform prevederilor legale in vigoare.

Echiparea edilitara este detaliata in plansa U04 – Reglementari echipare tehnico -edilitara. Astfel, se vor face racorduri la rețeaua de alimentare cu apa, canal, alimentare cu energie electrica, gaz si telefonie, cablu.

4.8. Spatii libere si spatii plantate, imprejmuiri

Pentru amenajarea spatiilor plantate s-au propus urmatoarele:



Titlu proiect: **P.U.Z. - "Reglementare urbanistica in scopul construirii delocuinte colective"**
Beneficiar: **Consiliul Judetean Dambovita**

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp și vor reprezenta minim 10% din suprafața parcelei;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje

4.9 Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicatori urbanistici maximi propusi pe lot

P.O.T. = 25,00% maxim -exprima limita maxima de suprafata permisa a fi ocupata de constructii.

P.O.T. reprezinta raportul dintre suprafata la sol și suprafata terenului considerat.

C.U.T = 1,20 maxim -coeficientul de ocupare al terenului reprezinta raportul dintre aria desfasurata și suprafata terenului considerat.

Regim de inaltime maxim admis P+4/5E, înaltimea maxima a constructiilor 20.00m.

In zona studiata nu exista terenuri rezervate pt. realizarea de lucrari de utilitate publica.

Sp -Zona spatii verzi, plantate se învecinează cu terenul ce face obiectul de studiu al PUZ.

Ccr - Zona cai comunicatie rutiera învecinate cu terenul studiat

DISPOZITII FINALE

In vederea emiterii autorizatiei de construire, autoritatile administratiei publice locale vor urmări articolele cuprinse in prezentul regulament și vor preciza prin certificatul de urbanism avizele și acordurile legale ale organelor administratiei publice specializate, centrale și locale, necesar a fi respectate in elaborarea documentatiilor tehnice și prezentate odata cu aceasta.

Terenul in studiu este situat in intravilanul localitatii Targoviste teren curti constructii urmand a lua functiunea de zona locuinte.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama de Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Mentionam ca distantele maxime de protectie sanitara pentru obiectivele ce produc disconfort din cadrul intravilanului, se iau pe directia vantului dominant conform (rozei vanturilor). Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

Intocmit

Arh. Gabriela Eugenia Assenza

