

PUZ - "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE CONSTRUCȚII EXISTENTE C1, C2 (LA PARTER), C3 DIN LOCUINȚĂ ÎN BISTRO ȘI C4 DIN ANEXĂ ÎN BISTRO"

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Mun. Targoviste, str. Nicolae Filipescu, nr. 73, NC/CF 71818

Beneficiari: CÎMPEANU EMANUEL ȘI CÎMPEANU CORNELIA

Proiectant: S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 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 si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.

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, asigurând concilierea intereselor ceteanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare initiala.

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

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si interconditionarile generate de aceasta.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care mai importante sunt :

- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 / 2001 actualizată ;
- Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350/2001, privind amenajare teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (completata, modificata si republicata) ;
- Codul civil;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin Hotarârea Guvernului nr. 525 / 1996 ;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea OG 7/2010 pentru modificarea și completarea OG 43/1997.
- Legislatia in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

3.1. Zona în care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizează prin prezența de locuințe, spații pentru birouri, instituții publice și servicii, cu regim de înălțime variabil de la P până la P+4. Parcelele din vecinătate sunt construite iar starea clădirilor variază în funcție de vechimea acestora.

Zona este influențată direct de vecinatatea cu monumentul istoric - *Biserica "Sf. Nicolae" – Simuleasa*, cod LMI DB-II-m-A-17266.

Parcela studiata in prezentul PUZ, este reprezentată de un teren curți-construcții, intravilan, proprietate privată, cu suprafata măsurată de 442 mp, identificat cu numărul cadastral 71818, situat în Municipiul Târgoviște, conform Contract de vanzare nr. 607/08.05.2020, deținut de Cîmpeanu Emanuel.

VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : NC 5806 – 10,60 m;
EST : NC 76539 – 38,70 m;
SUD : str. Nicolae Filipescu (NC 83822) – 12,31 m;
VEST : NC 818 – 40,07 m.

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, pentru schimbarea de destinatie constructii existente C1, C2 (la parter), C3 din locuinta in bistro si C4 din anexa in bistro; amenajarea a unui mic restaurant de tip **bistro** cu muzică de cafe concert/pian înregistrată (în surdină).

3.3. In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 1116/27.10.2021, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni si restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

1. Zona functionala este o categorie urbanistică si reprezintă un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate in plansa - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".

2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.

3. Parcela studiată se află în zona funcțională :

Zona mixtă : LOCUINTE INDIVIDUALE SI SERVICII DE ALIMENTATIE PUBLICA (ISa+Li)

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Autorizarea executării construcțiilor sau a oricăror intervenții în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face, conform Legii nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice, se face pe baza avizului Ministerului Culturii sau, dup, caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. **In faza de execuție este obligatorie supravegherea arheologică.**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe cu partiu special care includ spații pentru alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);

- se admite functiunea de alimentatie publica cu desfasurarea activitatilor la interior
- parcaje;
- spații libere pietonale;
- spații plantate;
- amenajări tehnico-edilitare;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deserveb buna funcționare a obiectivelor propuse;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- se admit funcțiuni comerciale și de alimentație publică, cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să se desfășoare la interior și să nu aibă program prelungit peste orele 24.00.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- locuire colectivă;
- desfășurarea activitatilor de alimentatie publica la exterior de tip gradina/terasa de vara;
- comerț de tip angro;
- activități productive;
- amplasarea de totemuri comerciale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitări de materiale refolosibile;
- activități productive;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI

- Față de strada Nicolae Filipescu, se păstrează regimul de aliniere existent, minim **5,00** metri față de aliniament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioară ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri), normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților, sau necesităților de conservare a specificului local privind țesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor;

ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulati; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create;

ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal, cu corelarea fluxurilor de intrare – iesire în incinta.

- Accesul persoanelor în incinta se va face astfel încât sa nu fie stânjenit fluxul carosabil sau să se genereze accidente de circulatie. In functie de amploarea activitatii si de rigorile impuse de un anumit specific, fluxurile pietonale se organizeaza specializat.

ARTICOLUL 8 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă în zona studiată este de 400 mp, și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

PENTRU PARCELA STUDIATĂ

- Regimul maxim de înălțime admis este P+M;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 4 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 8,00 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PENTRU PARCELA STUDIATĂ

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim propus = 50%;

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim propus = 1,0;

ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

Suprafata spatiului destinat locuirii va fi de 154 mp la mansarda, iar suprafata construita a spatiului pentru alimentatie publica va fi 217 mp, activitate ce se va desfasura la parter.

Conform RGU, Anexa 5 – Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.

Suprafața construită totală a clădirilor existente pe parcelă pentru care se propune schimbarea funcțiunii este de 217 mp din care un procent de minim 50% va fi alocat bucătăriei, depozitării, toaletelor, culoarelor de trecere, etc. (conform norme), rezultând o suprafață construită de 108 mp alocată clienților.

Din cei 108 mp construiți rezultă suprafața utilă de 86 mp. Dacă se consideră că pentru fiecare client este necesară alocarea a aproximativ 1,7 mp rezultă că restaurantul de tip bistro va avea o capacitate de aproximativ 50 locuri la masă. Dacă se aplică prevederile RGU rezultă un necesar de 6 locuri de parcare pentru clienți.

Deoarece pe parcela studiată nu pot fi amenajate locurile de parcare necesare, o parte din acestea vor fi amenajate pe parcela învecinată (NC 76539), parcelă ce aparține aceluiași proprietar și unde funcționează un sediu de firmă cu un singur angajat.

Cele 4 locuri de parcare rămase sunt alocate personalului, inclusiv pentru angajatul societății existente, de aceea nu este necesară asigurarea unui flux de intrare/ieșire, acestia plecând în general cu autoturismul după închiderea localului și după ce parcare clienților a fost eliberată.

ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

Pe parcela vor fi prevazute spatii plantate de aliniament si cu rol de protectie in functie de specificul unității, dar nu mai puțin de 10% din suprafata totală a parcelei.

ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI.

- Lungimea aliniamentului poate fi lăsată liberă, fără împrejmuire, pentru perceperea continua a spațiului public. In situatia în care se optează pentru execuția împrejmuirii, se va respecta o înălțime maximă de 2.00 metri;
- Împrejmirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri, opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

**Intocmit,
Arh. Dumitru BARBU**