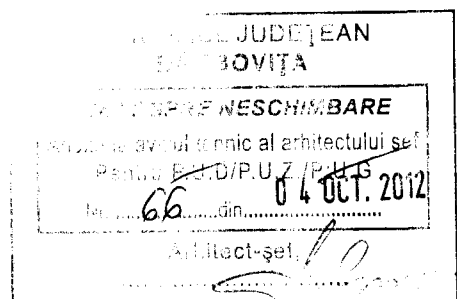


REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU BAZA SPORTIVA"

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism 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 pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.
- 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, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.
- 1.3. RLU aferent PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN PENTRU BAZA SPORTIVA", municipiul Targoviste, cartier Priseaca, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).
- 1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000. aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001, Legea nr. 289 /2006; Ordonanta nr.27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
 - PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TARGOVISTE aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra-caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este o parcela de suprafata de 8602 mp, situata in extravilanul municipiului Targoviste, judet Dambovita, conform PUG aprobat.

3.1.1. Parcela este proprietate privata a D-lui CHIVU PETRE, conform Contractului de Vanzare - Cumparare, autentificat cu nr. 1382 / 28.04.2006 .

3.1.2. Conform Planului de Amplasament si Delimitare a Corpului de Proprietate si Extrasului de Carte Funciara, parcela are numarul cadastral provizoriu 6024.

3.1.3. Categoria de folosinta a parcelei este in prezent « agricol ».

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru suprafata de teren care face obiectul PUZ este « sport si agrement ».

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a prevederilor din plansa nr. 3." Reglementari urbanistice

RECTOR JUDEȚ, DAN DAMBOVITA JUDEȚUL DAMBOVITA "IN VEDEREA PLANULUI DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE SI EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA" Pentru PUG D/P.U.Z. nr. 1382 66 04 OCT. 2012 Anulul-sef.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

- In conformitate cu studiul geotehnic anexat, "terenul cuprins in zona de studiu este stabil, nemobilat la data cartarii de suprafata, fara fenomene fizico - geologice de instabilitate sau degradare".
- Conform Studiului geotehnic, riscul geotehnic prin amplasarea constructiei este redus;

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate. Se va respecta distantele stabilite intre edificabilele acestor cladiri si aliniamentul posterior si cel frontal al parcelei stabilit in plansa nr. 3 "Reglementari urbanistice".

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art.13 din RGU si cu plansa nr. 4 - "Reglementari echipare edilitara".

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Daca investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executarii constructiei se va face dupa asigurarea surselor de finantare.

5.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice se interzice. Parcela studiata nu este supusa la nici un risc antropic sau natural.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta " sport si agrement ".

a.1. Amplasamentul care face obiectul PUZ apartine cartierului Priseaca din municipiul Targoviste la distanta de cca 250 m fata de DN 72A.

a.2. Parcela care face obiectul PUZ (terenul aferent bazei sportive) se considera o singura unitate functionala, in care dominanta este functiunea sportiva iar celelalte functiuni propuse pe parcela sunt complementare unitatii functionale de baza.

REGLEMENTARI URBANISTICE (plansa nr. 3)

- Zona aferenta sportului : terenuri de sport acoperite si descoperite - unitate functionale de baza
- Zona aferenta spatiului comercial, vestiare, grupuri sanitare P
- Zona spatiilor verzi amenajate si agrement - locuri de joaca pentru copii, spatii de relaxare, spatii plantate
- Zona aferenta circulatiei in zona PUZ si amenajarile aferente: circulatie publica, circulatie pe parcela, parcaje
- Zona constructii aferente echiparii edilitare si salubritatii: retele, platforma deseuri etc

6. ZONA STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICE : PENSIUNE TURISTICA SI ACTIVITATI COMPLEMENTARE

CAP. 1 GENERALITATI

Art. 6.1. Functiunea dominanta a subzonei este "sport", organizat pe parcela, astfel :

- Terenuri de sport descoperite (baschet, volei, badminton) cu dimensiuni standard ;
- Terenuri de sport acoperite (tenis) in partea de sud a parcelei studiate ;

Art. 6.2. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela : spatiu comercial (comercializare produse alimentare, birou) grupuri sanitare si vestiare pentru angajati si vizitatori, loc de joaca pentru copii, spatii amenajate pentru loisir, echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie pietonala si carosabila, parcare amenajate pe parcela, platforme pentru precolectarea deseurilor menajere;

Art. 6.3. Functiuni interzise : orice activitate economica cu caracter poluant ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.7. Utilizarile permise ale terenului si cladirilor de pe parcela destinata activitatilor sportive :

CONTRACTUL NR. 66/2012
 BIROU INDIVIDUAL DE PROIECTARE URB. SOARE
 Alexandrina - COMUNA RAZVAD
 JUDEȚUL DAMBOVITA
 SEDIUL: BULEVARDUL M. BUCUREȘTI NR. 10
 TEL: 0744 000 000
 FAX: 0744 000 000
 E-MAIL: soare@soare.ro
 Web: www.soare.ro
 Nr. 66 din 04 OCT. 2012
 Arhitect sef

a. Sport, ca activitate preponderanta pe parcela;

b. Activitati compatibile cu sportul (servicii suplimentare pentru sport) ca activitati pe aceeasi parcela; aceste activitati se pot desfasura in cladire in conformitate cu normele in vigoare, fara a afecta desfasurarea serviciilor de baza;

Art.8. Utilizari permise cu conditii ale terenurilor si cladirilor din subzona :

a. Echipare tehnico – edilitara completa : racorduri si bransamente pentru toate utilitatile la sistemele publice.

b. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

c. Se respecta zona de protectie a canalului hidrotehnic HC 635 conform plansei nr. 3 " Reglementari urbanistice".

Art.9. Interdictii permanente de construire :

9.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote etc.) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public (zona aferenta DE 637).

9.2. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote etc.) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii zonei rezervate pentru « Varianta ocolitoare Targoviste » conform plansei nr. 3 " Reglementari urbanistice".

9.3. Este interzisa autorizarea oricarei activitati poluante sau care prezinta riscuri tehnologice pentru cladire si amenajarile aferente propuse pe parcela.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amprenta la sol a constructiei in cadrul zonei studiate este conform plansei nr.3 - " Reglementari urbanistice ".

Art.10. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU si plansei nr.3.

Art.11. Amplasarea fata de aliniament : conform art. 23 din RGU si plansei nr. 3 – « Reglementari urbanistice ».

-Fata de aliniamentul principal (spre DE 637), cladirea cu rol de spatiu comercial se amplaseaza la distanta de 16.50 m fata de aliniament ;

-Fata de aliniamentul principal (spre DE 637), cladirea cu rol de grupuri sanitare + vestiare se amplaseaza la distanta de 9.0 m fata de aliniament (masurati pe perpendiculara).

Art.12. Amplasarea in interiorul parcelei : conform art. 24 din RGU si plansei nr.3 (edificabilul cladirii – amprenta la sol a cladirii propuse).

- Fata de limita posterioara a parcelei (latura de nord - vest), spatiul comercial se amplaseaza la distanta de 45,83 m, pentru evitarea culoarului rezervat pentru varianta ocolitoare a municipiului Targoviste ;

- Fata de limita posterioara a parcelei (latura sud - vest) terenurile de sport acoperite se vor amplasa la distanta de 58.25 m ;

- Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei, conform prevederilor Codului de constructii si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor (plansa nr.3)

❖ In relatie cu limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa cu respectarea distantelor minime impuse fata de limitele laterale (plansa nr. 3) ;

❖ Este obligatorie respectarea servitutii de vedere conf. Art. 611 – 614 C. Civil si a servitutii de picatura a steasinilor conform art. 615 C. Civil.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13. Accese carosabile : conf. art. 25 si anexa nr. 4 din RGU.

-Accesul carosabil pe parcela pentru utilizatori, parcare, aprovizionare se asigura din zona drumului public DE637 propus pentru modernizare conform profilului transversal prezentat in plansa nr. 3.

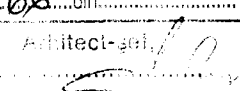
- Pe parcela exista spatii pentru manevrele autospecialelor de interventie in cazul in care va fi nevoie.

- Se vor amenaja doua accese carosabile pe parcela din zona drumului DE 637.

- Portie pentru accesul in incinta se monteaza la accesul pe parcela pe aliniamentul principal, este obligatorie deschiderea acestora spre interiorul parcelei.

Art.14. Accese pietonale : conform art. 26 din RGU.

Accesul clientilor, personalului in cladire se organizeaza pe fatada principala si fatada sudica.

JUDEȚUL Dâmbovita Municipiul Targoviste Strada Nr.	04 OCT. 2012 Arhitect-șef 
---	---

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.15. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea la faza D.T.A.C.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.16. Se utilizeaza doar o parte din suprafata de teren, pentru crearea bazei sportive. Suprafata de teren aferenta viitoarei baze sportive are o suprafata de 4780 mp, propusa unei divizari ulterioare datorita intentiei beneficiarului de a instraina o bucata de teren pentru acelasi tip de activitate (cf plansei nr. 3).

Suprafata de 3007 mp este rezervata pentru « Varianta ocolitoare Targoviste » si suprafata de 815 mp este propusa pentru vanzare / concesiune / inchiriere.

Art.17. Se stabileste ampriza la sol a constructiilor si amenajarilor propuse in planșa nr. 3 : o cladire cu rol de spatiu comercial parter si alta cu rol de vestiare si grupuri sanitare – parter ; 3 terenuri de sport descoperite (baschet, volei, badminton) si 2 terenuri de sport acoperite (tenis), spatii pentru relaxare, loc de joaca pentru copii.

Art.18. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU ; se stabileste pentru zona studiata regimul de inaltime pentru spatiul comercial si grupurile sanitare cu vestiare - P : H cornisa = 4,0 m ; H coama = 7,0 m ; Pentru cabina poarta, regim de inaltime P : H cornisa = 3,0 m ; H coama = 5,0 m .

18.1. Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care este amplasata constructia pana la coama acoperisului ;

Art.19. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural. Se interzic culorile stridente.

Volumele construite vor fi simple (structuri metalice) si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile apropiate

Art.20. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului :

POTmax. = 3 % ; CUTmax. = 0,03;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art.21. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

19.1. Locuri de parcare pentru pensiunea turistica 3 stele

Conform- **ANEXA nr. 5 la RGU , pct. 5.8. si 5.9.** "pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare, pentru personal, public si sportive, in functie de capacitatea constructiei astfel : 1 loc de parcare pentru 10 – 30 de persoane. Baza sportiva propusa poate avea o capacitate de maxim 30 de persoane + cca 5 angajati.

Rezulta un necesar de 2 locuri de parcare pentru sportivi si 1 loc suplimentar pentru personal in total sunt necesare conform anexa nr. 5 **3 locuri de parcare pentru baza sportiva.**

PUZ propune amenajarea a **11 locuri de parcare** pentru situatia in care se mai amenajeaza si alte activitati in cladirea destinata spatiului commercial sau adiacent vestiarelor si grupurilor sanitare (bar, divertisment, alte servicii etc.)

Art.20. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Spatiile verzi cu rol ambiental si de protectie vor ocupa cca 50 % din incinta bazei sportive.

Se recomanda plantarea de arbori si arbusti de talie inalta si medie, rezistenti la ger (larice, ienupar, pin matasos, mesteacan, mar decorativ, salcam galben, corn, salcam roz etc.).

Art.20. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU

Este obligatorie realizarea de imprejuriri transparente spre spatiul public (DE 637).

Se recomanda imprejmuire transparenta dublata de vegetatie pe limitele laterale ale incintei si spre zona posterioara pentru evitarea intruziunilor.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejuririlor, se va face in cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii

Intocmit,

urb. Alexandina Soare

