

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

| | |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| BENEFICIAR | STANCIU ABEL-SAMUEL |
| PROIECTANT GENERAL | GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130 |
| AMPLASAMENT | Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, str. Cronicarilor, nr. 25, NC87983 |
| NR. PROIECT | H239/2022 |
| DATA ELABORĂRII | MAI 2022 |

COLECTIV DE ELABORARE

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ȘEF PROIECT | urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătură R.U.R. D ₃ D ₂₀ E |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------------|---------------------|
| MANAGER PROIECT | ec. Diana Călinescu |
|------------------------|---------------------|

| | |
|-----------------|----------------------|
| REDACTAT | urb. Mihai Nicolescu |
|-----------------|----------------------|

CUPRINS

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| I. DISPOZIȚII GENERALE | pag. |
| 1 ROLUL RLU | 3 |
| 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII | 3 |
| 3 DOMENIUL DE APLICARE | 4 |
| II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR | 4 |
| 4 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural | 4 |
| 5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public | 5 |
| 6 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii | 5 |
| 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | 6 |
| 8 Reguli cu privire la echiparea edilitară | 6 |
| 9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții | 6 |
| 10 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri | 6 |
| III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ | 7 |
| 11 Unități și subunități funcționale | 7 |
| IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE | 7 |
| L ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE | |
| V UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ | 12 |

I. DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL R.L.U.

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M.

2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - actualizată

Legea de amenajare a teritoriului național

Legea 363/ 2006 - secțiunea 1

Legea 171/ 1997 - secțiunea 2

Legea 5/ 2000 - secțiunea 3

Legea 351/ 2001 - secțiunea 4

Legea 575/ 2001 - secțiunea 5

Legea 190/ 2009 - secțiunea 7

HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizată 2019 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată 2019

Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calitatii în construcții, actualizată

Legea locuinței 114/ 1996 (actualizată la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale (actualizată la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizată 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protecția mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe (actualizată 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spațiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

3 DOMENIUL DE APLICARE

PUZ împreună cu RLU se aplică exclusiv în zona reglementată, compusă din parcela cu numărul cadastral NC87983, amplasată în județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște având suprafața de 795,00 m².

ZONA STUDIATĂ ca vecinătate, are caracter ilustrativ și nu pot fi utilizate ca reglementare urbanistică.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Nu există cadru natural în zona studiată prin PUZ. Parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din intravilanul municipiului Târgoviște, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public. Parcelele sunt antropizate datorită destinației acestora. Pe zona studiată se află construită o fundație în suprafață totală de 199,20 mp.

În zona studiată prin PUZ nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție clasificate conform Listei Monumentelor Istorice și nu se află în interiorul zonelor de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. Zona reglementată nu este inclusă într-un sit arheologic, nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Zona reglementată (parcela cu NC87983 care face obiectul PUZ) se află la o distanță semnificativă față de situl Natura 2000 ROSPA0124 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, distanța fiind de 3,66 km.

5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare necontrolată a aerului / apei / solului, contaminări chimice, surpări de teren, și/sau altele asemenea.

6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Zona edificabilă se va amplasa la o distanță minimă de 3,00 m față de aliniamentul menținut al străzii Cronicarilor. Retragerile minime laterale față de limitele de proprietate vor fi de 2,00 m, respectiv 5,00 m pentru retragerea posterioară.

Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate. Zona de protecție a rețelelor / canalelor din vecinătatea zonei reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz, cu respectarea zonei edificabilă.

În afară zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcuri, amplasare cabina poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z. .

7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

Accesul rutier și pietonal în zona reglementată se va realiza prin aliniamentul menținut al străzii Cronicarilor, cu acordul/avizul eliberat de administratorul drumului, Municipiul Târgoviște. Poziția și soluția tehnică de realizare a accesului rutier și pietonal va fi stabilită la fazele de proiectare ulterioare, D.T.A.C.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA PUBLICĂ DE CANALIZARE
- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE
- REȚEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ȘI TELEFONIE
- REȚEA DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Zona reglementată nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană. Geometria zonei reglementată este regulată, nereprezentând un impediment pentru implementarea obiectivului de investiții.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

În zona reglementată, se va asigura un procent minim de 30% din suprafața totală a parcelelor pentru amplasarea de spații verzi. Spațiile verzi vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice și nu se vor supune prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului.

Împrejmuirile se vor realiza conf. necesităților tehnologice ale obiectivului de investiții în vederea asigurării condițiilor tehnice pentru siguranța în exploatare și a cadrului legal pentru funcționarea obiectivului de investiții.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

În zona reglementată se propune, conf. PLANȘEI 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE -
unitatea funcțională L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ARTICOLUL 1

UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim 2 niveluri, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni pentru uz casnic, panouri solare pentru producerea apei calde, panouri fotovoltaice de capacitate mică, pentru uz casnic, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici;
- alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului Civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare specifice obiectivului propus.

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea / diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră;
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canal și altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele utilizări:

- orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiționări, conf. art. 1 și 2 ale prezentului RLU.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona L este de 250,00 m².
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare), ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementarilor din P.U.Z.;

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul menținut al str. Cronicarilor la o distanță minimă de 3,00 m, conform regimului minim de aliniere reprezentat în PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

Se vor respecta următoarele distanțe minime față de limitele laterale ale parcelelor:

- RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ : 2,00 m
- RETRAGERE MINIMĂ POSTERIOARĂ : 5,00 m

ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor respecta următoarele distanțe minime între clădirile amplasate pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice domeniului de activitate.

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACESE

Accesul în zona reglementată prin P.U.Z. se va realiza după cum urmează:

- accesul rutier și pietonal se va realiza din aliniamentul străzii Cronicarilor, administrată de Municipiul Târgoviște;
- accesul rutier va avea o lățime minimă de 4,00 m;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- dimensionarea parcajelor se va realiza conf. prevederilor HG525/1996, anexa 5.
- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
- nu este permisă parcarea autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice;

ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă la coamă a clădirilor nu va depăși 11,00 metri față de cota +/-0,00;
- înălțimea maxima la streșină/atic a clădirilor nu va depăși 9,00 metri față de cota +/-0,00;
- Sunt permise înălțimi mai mari de 11,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiții, panouri fotovoltaice, etc.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiasi clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor, fiind interzise accente volumetrice sau de inaltime nejustificate functiunii;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale nedurabile;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațada principala a locuintelor sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare se va realiza astfel:

- Racord la rețeaua de energie electrică;
- Racord la rețeaua de gaze naturale;
- Racord la rețeaua de apă potabilă;
- Racord la rețeaua de canalizare menajeră;

ARTICOLUL 13

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

În interiorul zonei reglementată prin PUZ, spațiile libere și plantate se vor realiza după cum urmează:

- fâșiile de teren cuprinse între aliniament și regimul minim de aliniere vor fi amenajate sub forma unor spații verzi de protecție sau, după caz, sub forma unor circulații de incintă perimetrare;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30%;
- spațiile verzi propuse nu vor intra sub incidența Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului;

ARTICOLUL 14

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile se vor realiza conf. necesităților tehnologice ale obiectivului de investiții în vederea asigurării condițiilor tehnice pentru siguranța în exploatare și a cadrului legal pentru funcționarea obiectivului de investiții. Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și vor fi realizate din materiale similare cu cele ale construcțiilor principale.

ARTICOLUL 15

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru subunitatea funcțională L, procentul maxim de utilizare a terenului este **POT:35%**.

ARTICOLUL 16

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru subunitatea funcțională L, coeficientul maxim de utilizare a terenului este **CUT=0.90**.

ARTICOLUL 17

REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME

Pentru subunitatea funcțională L, regimul maxim de înălțime este **P+2**.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform PUG Municipiul Târgoviște, zona reglementată face parte și se va menține în UTR25. PUZ va respecta configurația urbanistică a PUG, zona reglementată nu va constitui o nouă unitate teritorială de referință.

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D_{z0}E

ÎNTOCMIT,
urb. Mihai NICOLESCU