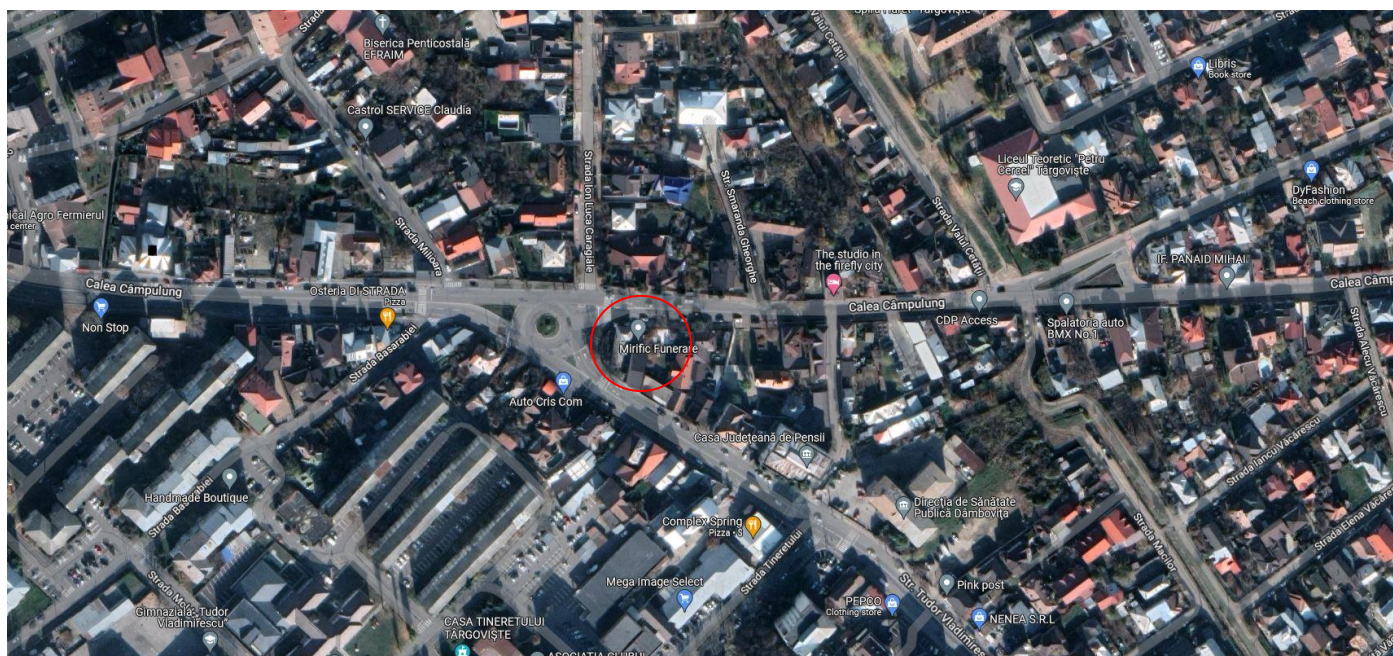


PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA”

Targoviste, str. Calea Campulung, Nr.73A, judetul Dambovita



sursa foto: Google Maps

iunie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: STOICA GABRIEL STEFAN

PROIECTANT: SC DESIGNESCU SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: CABINET ARHITECTURA "SELTEA FLORINEL" TARGOVISTE

ELABORAT / REDACTAT: urb. Anamaria Georgescu

COORDONATOR: urb. Anamaria Georgescu

SEF PROIECT: urb. Florinel Seltea

DATA ELABORARII: iunie 2022

CUPRINS

| | |
|--|----|
| 1. GENERALITĂȚI..... | 3 |
| 1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU | 3 |
| 1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU..... | 3 |
| 1.3. APROBARE RLU..... | 3 |
| 1.4. DOMENIU DE APLICARE..... | 3 |
| 2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR..... | 4 |
| 2.1. PRINCIPII GENERALE | 4 |
| 2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR..... | 4 |
| 2.3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR | 7 |
| 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR..... | 8 |
| 2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI | 9 |
| 2.8. DISPOZIȚII FINALE..... | 9 |
| 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ..... | 10 |
| 3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE | 10 |
| 4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE..... | 11 |
| 4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE | 11 |
| 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ..... | 16 |

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

□ REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale municipiului Targoviste.

□ Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

□ Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

□ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare

□ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare

□ Alte legi sau acte normative din domeniu

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

Prezentul regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document / instrument de aplicare a reglementărilor aferente **PUZ – ”CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA”**, în municipiul Targoviste.

Prin documentație se propune reglementarea suprafeței de 357,0 mp reprezentând totalul suprafeței amplasamentului studiat cu NC 10156 în scopul construirii unei locuințe P+1 și a unui foisor.

1.3. APROBARE RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Targoviste, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform **Certificatului de Urbanism nr. 491 din 05.05.2021**, emis de Primaria municipiului Targoviste și delimitată conform planșelor care compun PUZ.

Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren ce face obiectul PUZ măsoară o suprafață totală de 357,0 mp, teren aflat în totalitate în intravilan.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul care face obiectul studiului este amplasat în intravilan, în partea centrală a Municipiului Targoviste, cu acces din strada Calea Campulung și este delimitat astfel:

- Nord: Calea Campulung – 12,25 ml;
- Sud – Spalatorie auto, proprietar Anghelescu Gabi – 17,50 ml;
- Est: Petrescu Iulian, Friciu Beatrice – 31,75 ml;
- Vest: Mirica Cristian – 23,30 ml;

Rolul Regulamentului local de urbanism:

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principii urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.
- (3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (4) Prin prezentul Plan urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor. Acestea vor fi doar detaliate la nivelul UTR-ului propus prin PUG, respectiv UTR 18.

Domeniul de aplicare

- (1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată.
- (2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:
 - autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
 - întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
 - stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Adiacent zonei studiate nu există terenuri în extravilan.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, pentru zonele aflate în extravilanul localității și pentru schimbarea funcțiunii, este necesară elaborarea planurilor urbanistice zonale, pentru reglementarea zonei.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

În zona studiată nu au fost identificate resurse minerale exploatabile în condițiile legii.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) În zona studiată nu există cursuri de apă cadastrate care necesită zonă de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există zone naturale protejate delimitate conform legii.

(2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.

(3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU.

Zone construite protejate

(1) Amplasamentul studiat se afla în zona de protecție a monumentului istoric "Biserica Izvorul Tamaduirii – Oborul vechi" (Mun Targoviste; 1832-1833) înscris la poziția 505, cod DB-ii-m-B-17212 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) În zona studiată nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

(1) În zonă există utilitati si se propune racordarea constructiilor la acestea. Acolo unde nu exista posibilitatea de racordare la rețele stradale, utilitatile se vor asigura in regim propriu.

(2) Toate construcțiile vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități existente.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Zona este caracterizată de existența cladirilor de locuit pe parcelele invecinate.

(2) Terenul se învecinează pe trei laturi cu terenuri proprietăți private si pe o latură cu Calea Campulung, drum de acces.

Procentul de ocupare al terenului POT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ și RLU – documentații aprobate.

(2) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de RLU aferent PUZ trebuie respectate concomitent.

(3) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Dâmbovița sau al municipiului Targoviste sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

(3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupra terenurilor.

2.3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

(2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

(3) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

(4) Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice din prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor – cap. 4.

Amplasarea față de cursuri de apă

(1) În zona studiată nu există cursuri de apă care necesită zone de protecție.

Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate retrase de la aliniament, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Dâmbovița sau municipiului Targoviste și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(4) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, este limita convențională stabilită pentru zona **LM – Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)** la cap. 4, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU.

Realizarea de rețele edilitare

(1) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit din intravilan se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(2) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(3) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(4) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al municipiului Targoviste sau al județului Dâmbovița, după caz.

(2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.

(3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

(1) Prezentul regulament nu face obiectul parcelării terenurilor studiate.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru zona **LM – Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m)**.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.

(2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.

(3) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă.

(4) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, sticlă într-o anumită proporție, metal etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu. La dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».

(5) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș. Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii arhitecturii locale și a funcțiunii propuse.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje / garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse, doar în interiorul parcelei.

(2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau realizarea de spații verzi în incintă, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(2) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

(3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafețe de spații verzi în intravilan de minim 26 mp/locuitor.

Împrejmuiri

(1) Indiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

(1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire.

(2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.

- (3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.
- (4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în zona funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de construibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.
- (5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.
- (6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale, obținute în vederea construirii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează UTR 18 cu zona funcțională dominantă **LM – Zona rezidențială cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m).**

PRECIZĂRI

Zonele vor fi detaliate în capitolul următor, pe secțiuni și articole, funcție de specificul zonei, astfel:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejurimi

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Secțiunea I – CARACTERUL ZONEI

Terenurile din zona studiată au forme diverse. În insula urbană studiată întâlnim parcelarul tradițional, cu forme regulate și acces din străzile principale, forme neregulate ale parcelelor, dar influențate de parcelarul tradițional, forme regulate ale terenurilor rezultate de regula din dezmembrarea parcelelor tradiționale și parcele de mari dimensiuni ale serviciilor și instituțiilor publice. Întregul amplasament se află în intravilanul localității.

Deși parcela este încadrată în Llu - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) întrucât prin P.U.G.-ul vechi se dorea acest capăt de perspectivă a fi unul cu înălțimi mari, situația actuală ne arată că aceste parcele sunt ocupate de clădiri cu înălțime joasă, de maxim P+1, P+2. În concluzie, încadrarea parcelei generatoare P.U.Z. în LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) este oportună și în concordanță cu dezvoltarea generală a zonei.

Secțiunea II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Soluția urbanistică este elaborată ținând cont de următoarele aspecte:

- amenajarea urbanistică în ansamblu a zonei studiate;
- zonificarea funcțională având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenurilor;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnică –edilitară a zonei;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- locuințe individuale cu regim maxim de înălțime S + P + 2 (până la 10m) și anexe gospodărești aferente acestora (foisor, garaj, etc)
- amenajarea de spații verzi, de protecție și cu rol ambiental;
- amenajarea de parcuri pentru autovehicule.

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 80 mp ADC (arie desfășurată construită) și 40 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante și să nu aibă program prelungit peste orele 22.00.

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 40 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Secțiunea III – CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4 – Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

ARTICOLUL 5 – Amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planșei – Reglementări urbanistice și profilele stradale propuse.

ARTICOLUL 6 – Amplasarea față de aliniament

- construcțiile se vor amplasa respectând retragerile propuse prin planșa de Reglementări Urbanistice – min. 3,0 m de la aliniamentul propus;
- în fâșia "non aedificandi" dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai permite nici o construcție cu excepția garajelor, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ARTICOLUL 7 – Amplasarea în interiorul parcelei

- construcțiile se vor amplasa de regulă izolat. Acestea se vor retrage față de limitele parcelelor conform planșei de reglementări.
- în cazul în care unul sau mai mulți proprietari doresc autorizarea concomitentă a două construcții, pe două terenuri adiacente, în regim de construire cuplat aceasta se poate face cu respectarea unei retrageri minime față de cealaltă latură a terenurilor de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 m.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelelor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

- accesele pietonale se vor realiza de la nivelul trotuarului propus aferent drumului de acces;
- se vor asigura alei pietonale la incintă și trotuare de gardă în funcție de destinația construcțiilor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ARTICOLUL 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare propuse printr-o soluție tehnică în incinta beneficiarului;
- odată cu realizarea rețelelor tehnico – edilitare publice, clădirile se vor racorda la acestea;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

ARTICOLUL 11 – Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit se interzice montarea supraterană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public, amplasate pe drumul public de servitute sunt domeniu public al municipiului Targoviste sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii, acestea pot trece în domeniul public pentru a fi exploatate/administrate de instituții publice specializate sau pot rămâne rețele private.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ARTICOLUL 13 – Parcelarea

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se recomandă menținerea parcelei existente, cu funcțiunea LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m) și nu se recomandă subdivizarea ei;

ARTICOLUL 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la coama va fi de 10,0 m, iar panta maximă a acoperișului de 45°.
- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiția respectării înălțimii maxim admise la coama și a POT și CUT.

ARTICOLUL 15 – Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ACOPERIȘ: tip șarpantă, in doua sau in patru ape.

ASPECT: este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin – gol al fațadei, tipul acoperișului, etc.

- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător sau care vor obtura vizual perspectiva asupra monumentului Biserica Izvorul Tamaduirii – Oborul vechi.

MATERIALE admise: piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu cu conditia să nu genereze aspect de “chioșc din termopan”.

CULORI admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare. Sunt interzise

materialele stălucitoare, în culori “țipătoare” sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din baluștrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde.

Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

ARTICOLUL 16 – Parcaje / garaje

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- Se va asigura minim un loc de parcare pe lot;

ARTICOLUL 17 – Spații verzi și spații plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 20% din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- spațiile verzi vor ocupa 20% din suprafața terenului rezultat, iar perimetral se vor dispune spații verzi cu arbori înalți;

ARTICOLUL 18 – Împrejurii

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, preferabil din bare de fier/fier forjat, simple, verticale, fara decoratiuni in exces si vor avea înălțimea de max 2.00 metri din care pot avea un soclu de 0.60 m., și se recomandă ca acestea să fie dublate cu gard viu;
- este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- spre limitele laterale și posterioare împrejuririle pot fi opace sau transparente cu înălțimea de max 2.00 metri;

Sectiunea IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 –Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POTmax. = 35%

ARTICOLUL 20 – Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

CUTmax. = 1,05

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru zona funcțională propusă - LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m), în limita PUZ.

PROIECTANT DE SPECIALITATE,

CABINET ARHITECTURĂ „SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE

Coordonator,

Urb. Anamaria Georgescu

Elaborat,

Urb. Anamaria Georgescu