

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

“CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1”

județul DÂMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Matei Basarab, nr. 95, NC 86247



MARTIE 2025

V1R1 – completări conform adresa Direcția de Urbanism a Primăriei Municipiului Târgoviște nr.27550/11 din 03.2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **PIRNECI MARIN, PIRNECI ELENA - TANTA**

PROIECTANT GENERAL: **URBANUCA SRL**



REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

COORDONAT: **urb. Iulia Maracineanu**



DATA ELABORARII: **MARTIE 2025**

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	4
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.....	10
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.....	18

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 comunei Aninoasa.
- 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 **“CONSOLIDARE, RECOMPARTIMENTARE, EXTINDERE ȘI SUPRAETAJAREA CONSTRUCȚIEI C1”, NC 86247**, în Municipiul Târgoviște, județ Dâmbovița.

Prin documentație se propune reglementarea suprafeței de 346,00 mp a amplasamentului studiat cu NC 86247 în scopul consolidării, reconfigurării, extinderii și supraetajării construcției C1.

APROBARE RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgoviște, 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.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform **Certificatului de Urbanism nr. 450 din 29.04.2024** emis de Primaria Municipiului Târgoviște 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 care face obiectul PUZ măsoară **346,0 mp în intravilan**.

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

2.1. PRINCIPII GENERALE

Terenul în suprafață măsurată de 346,0 mp este situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, având categoria de foloșință curți - construcții. Accesul la parcela se face din strada Matei Basarab.

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 Planul 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.

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 amplasamentului studiat nu există terenuri extravilane.

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.

Terenul studiat în suprafață totală de 346,0mp are categoria de folosință "curți - construcții" și este amplasat în intravilanul Municipiul Târgoviște. Conform prevederilor PUG și RLU, art. 8.12.6. pentru parcelele adiacente la str. Matei Basarab sunt interdicții temporare de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ .

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forstieră.

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 care să necesite zone de protecție.

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 și prevăzute pentru funcțiunile propuse.

Zone construite protejate

(1) Terenul studiat este amplasat în zona de protecție a monumentului istoric "Casa Nicolae Iordache", datată la mijlocul sec. XIX-lea, care figurează în Lista Monumentelor Istorice la poziția 520, cod LMI DB-II-m-B-17224.

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

Expunerea la riscuri naturale

Zona studiată nu este traversată de nici o rețea decare necesită zonă de protecție.

În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

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) Există la nivelul străzii Matei Basarab, rețea de apă și de canalizare, rețea de gaze și rețea de energie electrică.

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

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Se menține zonarea existentă în PUG-ul aprobat al localității, respectiv LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m).

(2) Terenul studiat face parte dintr-o zona constituită.

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 Municipiul Târgoviște 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) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

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

(5) 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 să necesite 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) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Dâmbovița sau Municipiul Târgoviște 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 L-zona locuințe și funcțiuni complementare 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 Municipiul Târgoviște 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) Prezenta documentație nu face obiectul parcelării amplasamentului studiat.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru zona LMu1 – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m).

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: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, 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.

Conform Studiului Istoric se vor respecta următoarele:

- Noul volum nu va depăși înălțimea maximă de 10 m, iar învelitoarea va fi cu patru ape (excepție făcând zonele de cuplare cu clădiri existente sau ridicate exact pe limita de proprietate).
- Arhitectura locuinței va fi una integrată zonei vechi a orașului, cu acoperișuri în patru ape, fără excentricități volumetrice și cromatice, cu materiale de calitate. Pentru a asigura o oarecare unitate de imagine cu clădirile din jur, învelitoarea va fi din tablă plană gri mat, sau țiglă ceramică, tâmplăria din lemn sau lemn stratificat, cromatica zugrăvelii / tencuielii exterioare pastelată, culori deschise.
- Împrejmirile la stradă vor fi din lemn sau metalice cu soclu de beton/zidărie(cu h.max. 45 cm) și vor permite pătrunderea privirii prin goluri uniform distribuite în suprafața gardului în procent de min. 20%; sunt interzise împrejmirile din plăci de beton/ zidării pline, tablă sau mase plastice.
- Se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări (cu excepția refacerii unor parcele originale), sau prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe această zonă se protejează și trama stradală, specifică și conturată istoric.
- Curțile vor păstra caracterul preponderent verde- plantate cu gazon, ronduri de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.

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 creerii 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) Prin grija beneficiarului se va realiza cercetare archeologică preventivă, până la faza DTAC.

(4) 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.

(5) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în zonă 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.

(6) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.

(7) 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 zona funcțională dominantă **LMu1- Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m).**

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)

Zona reglementată este constituită între limitele de proprietate care constituie amplasamentul studiat, pe o suprafață totală de 346,0mp, pentru parcela cu numărul cadastral 886247.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Secțiunea I – CARACTERUL ZONEI

Zonă pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilul studiat este format dintr-un teren proprietate privată a beneficiarilor Pirneci Marin și Pirneci Elena – Tanta, pe care se află 2 construcții, astfel:

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	86247-C1	construcții de locuințe	74	Cu acte	S. construită la sol:74 mp; S. construită desfasurata:74 mp; Locuință (P): compusă din două camere și dependințe, construită din cărămidă, învelită cu tablă, edificată în anul 1937.
A1.2	86247-C2	construcții anexa	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfasurata:36 mp; Anexă (garaj): construit din lemn pe fundație beton, acoperită cu tablă, edificată în anul 2001.

Funcțiunea principală a porțiunii dintre Calea Domnească și lazul Morilor a fost și a rămas cea de locuire, singura excepție făcând-o biserica Crețulescu și asamblul de clădiri aflat la nord, spre Ialomița, în care este acum sediul Arhiepiscopiei Târgoviște.

Parcela propusă pentru realizarea investiției este una rezultată din dezmembrare, având acces din strada Matei Basarab, cu o formă atipică și permițând construirea doar în spatele frontului principal de la strada Matei Basarab.

Secțiunea II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim St(beci)+P+1+M;
- menținerea și dacă este cazul, reabilitarea anexei existente C2 – garaj;
- circulații rutiere, pietonale;
- racordări, construcții și echipamente tehnico – edilitare;
- platforme de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- amenajări de zone verzi cu rol ambiental;
- grădini pentru plantarea cu vegetație de tip arbori fructiferi, grădini pentru legume, sere pentru cultivarea legumelor și alte asemenea.

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- se admit activități complementare locuirii cu condiția să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- spațiile pentru activități liber profesionale: birouri de arhitectură, urbanism, cadastru, avocatură, notariat, etc. vor ocupa maximum 25 % din suprafața totală construită a locuinței.
- anexele gospodărești vor ocupa max. 10% din suprafața totală a amplasamentului studiat.
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. – după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- împrejurimi despărțitoare și perimetrale;

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- este interzisă orice construcție și amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității zonei studiate.
- sunt interzise activitățile care implică alimentația publică (bar, restaurant, chioșc, etc.), jocuri de noroc, spălătorii auto / chimice;
- este interzisă autorizarea obiectivelor cu grad ridicat de poluare sau care prezintă riscuri tehnologice grave, de exemplu:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refolosibile, toxice sau periculoase;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - lucrări de terasament care să afecteze utilizarea sau stabilitatea terenurilor învecinate, care să provoace scurgerea apelor spre parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea sau colectarea apelor meteorice;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor toxice, poluante;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - construcții generatoare de trafic greu sau construcții generatoare de poluare;
 - orice tip de construcție sau activitate care nu se încadrează în specificul zonei.
 - orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade;
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi de ipsos, etc.).
- sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos și fațade blindate.

Secțiunea III – CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4 – Orientarea față de punctele cardinale

Loturi pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare:

- amplasarea locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

ARTICOLUL 5 – Amplasarea față de drumurile publice

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planșei – Reglementări urbanistice.
- reabilitarea și extinderea construcției existente se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pe amplasament din drumul public (str. Matei Basarab). Astfel, se va menține profilul existent al străzii,

cu elementele care îl compun (trotuare, spații verzi, suprafață carosabilă și echipamente tehnico - edilitare).

ARTICOLUL 6 – Amplasarea față de aliniament

Zonă constituită din loturi de locuințe și funcțiuni complementare:

- reabilitarea și extinderea construcției C1 va respecta conformația în plan a terenului în limita edificabilului propus pe planșa 04. Reglementări urbanistice aferente documentației PUZ;
- se va menține amplasarea pe aliniamentul cu str. Matei Basarab a construcției anexă C2.

ARTICOLUL 7 – Amplasarea în interiorul parcelei

- reabilitarea și extinderea construcției C1 se va realiza în limita edificabilului propus pe parcelă, conform planșei 04.Reglementări Urbanistice.
- extinderea clădirii C1 va respecta calcanele învecinate existente și se poate alipii la acestea (din partea de est și sud) în limita indicatorilor urbanistici aprobați în prezenta documentație.
- Distanța dintre construcțiile de pe parcele învecinate din partea de nord (NC 80166) va fi de min. 1,8 m iar față de construcția învecinată din partea de nord - vest se va păstra distanța existentă – 0.9 m.
- în cazul în care unul sau mai mulți proprietari doresc autorizarea concomitentă a două locuințe, 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 3,0m.
- se va păstra amplasarea existentă a anexei gospodărești – construcția C2 – garaj.
- amplasarea anexelor de tip foișor, terasă, seră și altele asemenea se va realiza în limita edificabilului propus, conform planșei 04.Reglementări Urbanistice.
- anexele de tip foișor, terasă, seră și altele asemenea se pot amplasa izolat sau cuplat cu construcția principală, cu condiția respectării prevederilor normelor sanitare și a normelor de prevenire a incendiilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

- accesul carosabil se va realiza din str. Matei Basarab - drum asfaltat, cu un profil variabil, ce măsoară între limitele de proprietate în dreptul amplasamentului studiat – 10,00 m.
- accesul carsoabil și parcare a autovehiculelor se realizează în construcția anexă – garaj, existent, care are o deschidere pe limita de proprietate de 3,3 m.

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

- accesul pietonal este asigurat din trotuarul aferent străzii Matei Basarab;
- aleile pietonale din incintă sunt existente și delimitate conform planșei de Mobilare exemplificativă.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ARTICOLUL 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;

- eventualele lucrări noi 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 sanșurile 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 Târgoviște sau județului Dâmbovița, după caz.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ARTICOLUL 13 – Parcelarea

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Prezenta documentație nu face obiectul parcelării amplasamentului studiat.

- se interzice modificarea compoziției urbanistice existente, prin comasări de loturi sau subdivizări (cu excepția refacerii unor loturi originale), sau prin croirea de străzi noi sau spații de parcare ample. Pe această zonă se protejează și trama stradală specifică și conturată istoric.

- Conform Studiului Istoric este obligatorie realizarea cercetării arheologice a parcelei, pentru descărcarea de sarcină istorică.

ARTICOLUL 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă a locuinței va fi de 10 m - **St (beci)+P+1+M.**
- se propune menținerea înălțimii maxime a anexei C2 - garaj - Parter – max. 3,0 m la cornișă și 4,50 m la coamă.
- pentru anexele de tip foișor, terasă, seră și altele asemenea, înălțimea maximă va fi de 3,0 m - Parter.

- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiția respectării înălțimii maxim admise la cornișă și a POT și CUT.

ARTICOLUL 15 – Aspectul exterior al construcțiilor

- arhitectura locuinței va fi una integrată zonei vechi a orașului, cu acoperișuri în patru ape, fără excentricități volumetrice și cromatice, cu material de calitate.
- orice extindere sau reparație a clădirilor existente în zona construită protejată se va realiza cu avizul Ministerului Culturii.

ACOPERIȘ : învelitoarea va fi cu patru ape (excepție făcând zonele de cuplare cu clădiri existente sau ridicate exact pe limita de proprietate). Pentru a asigura o oarecare unitate de imagine cu clădirile din jur, învelitoarea va fi din tablă plană gri mat sau țiglă ceramică.

ASPECT: Pentru a asigura o oarecare unitate de imagine cu clădirile din jur, învelitoarea va fi din tablă plană gri mat, sau țiglă ceramic, tâmplăria din lemn sau lemn stratificat, cromatica zugrăvelii / tencuielii exterioare pastelată, culori deschise.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă plană gri, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn sau lemn stratificat.

CULORI admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente.

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, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori “țipătoare” sau improprii 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 balustrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.

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

ARTICOLUL 16 – Parcaje / garaje

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- Se pot asigura 2 locuri de parcare în construcția anexă C2 - garaj;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălțime.

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;
- **curțile vor păstra caracterul preponderant verde – plantate cu gazon, rondure de flori, boltă de vie, pomi fructiferi.**
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 40% 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 40% din suprafața terenului studiat;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

ARTICOLUL 18 – Împrejmuiri

- **împrejmuirile spre stradă vor fi din lemn sau metalice cu soclu de beton/zidărie (cu h.max. 45 cm) și vor permite pătrunderea privirii prin goluri uniform distribuite în suprafața gardului în procent de min. 20%;**
- spre limitele laterale și posterioare împrejmuirile pot fi opace sau transparente cu înălțimea de max 2.00 metri;
- spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- **sunt INTERZISE împrejmuirile din plăci de beton/zidării pline, tablă sau mase plastice.**

Secțiunea IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POTmax. = 40%

ARTICOLUL 20 – Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

CUTmax. = 1,0

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru zona funcțională propusă, în limita PUZ.

PROIECTANT GENERAL:

URBANUCA SRL



Coordonat,
urb. Iulia Mărcăineanu

Redactat,
urb. Iulia Mărcăineanu

