

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (**RLU**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului local.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară actualizarea PUZ.

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

Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în partea scrisă din documentația elaborată inițial.

Hotărârea Consiliului local privind aprobarea PUZ va conține descrierea modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile - configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care mai importante sunt:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001**, revizuită și completată ;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50 / 1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (**completată, modificată și republicată**) ;

- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 (actualizată) privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006;
- Legea apelor nr. 107/25.09.1996 (republicată) ;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Codul civil ;
- Regulamentul General de Urbanism, **aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996**
- Hotărârea de Guvern nr. 101/03.04.1997 **pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară în jurul surselor de apă și lucrărilor de captare, a construcțiilor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă ;**
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 **cu referire la** Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ghidul privind metologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism**, Reglementare tehnică GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu inconjurator ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale ;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale ;
- Legislația actuală în vigoare complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Zona studiată este reprezentată de un teren curți construcții, **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **546 mp**, identificată cu nr. Cadastral 86155 situat în Municipiul Târgoviște, conform contract de vânzare nr. 2104/18.11.2020 și a extrasului de carte funciară pentru informare nr. 3201/18.01.2021.

VECINĂTĂȚILE AMPLASAMENTULUI :

Terenul se învecinează după cum urmează :

- Nord - Nr. Cad. 1806 (Cioalcă Ion) - hotar pe distanță de 20.28⁵ m ;
- Est - Nr. Cad. 3997 (Albei Gabriela Georgiana) - hotar pe distanță de 21.84⁵ m ;
- Nr. Cad. 79058 (Arhiepiscopia Târgoviștei) - hotar pe distanță de 14.03⁵ m
- Sud - Chirițescu Ana - hotar pe distanță de 21.99⁵ m ;
- Vest - Nr. Cad. 83749 (str. Matei Basarab) - hotar pe distanță de 22.72⁵ m.

3.2. Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică pe amplasamentul descris anterior, pentru reabilitarea, consolidarea și extinderea locuinței existente, precum și edificarea a două noi construcții cu destinația de garaj și chioșc.

3.3. In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism nr. 83/27.01.2021, elaborarea unui Plan urbanistic zonal, care să cuprindă reglementări specifice modificatoare detaliate, corelate cu prevederile Planului urbanistic general aprobat, referitoare la: funcțiunea zonei, organizarea acceselor, organizarea arhitectural-urbanistică, modul de utilizare a terenului, posibilitatea extinderii funcțiunii de bază, dezvoltarea infrastructurii edilitare, măsuri de protecție a mediului, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, permisiuni și restricții incluse în Regulament.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

4. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - “Reglementari Urbanistice - Zonificare ”.

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

4.3. Teritoriul studiat este împartit în următoarele zone și subzone funcționale:

ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (Li)

III. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

5. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

CAP. 1 - GENERALITĂȚI

CAP. 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAP.1. GENERALITĂȚI

5.1. Caracterul zonei

Zona pentru locuire se compune din următoarele subzone funcționale :

Li - subzona de locuire individuală de densitate medie, având regim de construire discontinuu.

Zona funcțională I este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologie fond construit, raportare la vecinătăți, etc.
- relația cu vecinătățile.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

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

In faza de execuție este obligatorie supravegherea arheologică.

5.2. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări :

- locuințe individuale cu regim maxim de înălțime S + P + 1, și anexe gospodărești aferente acestora.

5.3. Utilizări permise cu condiții.

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.

5.4. 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare 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.

CAP.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

5.5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul se va menține pe limita de proprietate.

5.6. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei :

Construcțiile se vor retrage față de limitele de proprietate astfel:

- la distanța de 3.00 m față de limita stradală a parcelei (latura de vest);
- la distanța de 2.00 m față de limita laterală dinspre nord a parcelei, (înspre partea de vest);
- la distanța de 1.00 m față de limita laterală dinspre nord a parcelei, (înspre partea de est);
- la distanța de 2.00 m față de limita posterioară a parcelei (latura de est);
- la distanța de 1.50 m față de limita posterioară a parcelei (latura de est), în partea dinspre nord;
- noile construcții se vor alipi obligatoriu la calcanul existent pe latura de sud.

5.7. Accesul autovehiculelor pe parcelă

Accesul autovehiculelor pe parcelă se va face obligatoriu din spațiul public și cu condiția ca fluxurile pietonale să fie traversate perpendicular pe firul caii de circulație; aspectul este valabil și pentru accesele secundare, dacă există, ori urmează a fi create ;

5.8. Accesul pietonal.

Accesul persoanelor pe parcelă se va asigura direct din spațiul public pietonal.

5.9. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile;
- deșeurile zootehnice rezultate din gospodărie se colectează pe platforme de colectare impermeabilizate, amplasate la cel puțin 10 m de ferestrele locuințelor;
- colectarea și transportul deșeurilor, inclusiv resturile vegetale se face de către firme specializate, beneficiarul având obligația să încheie contracte cu astfel de societăți și de a amenaja pe parcelă platforme de precolectare.

5.10. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni).

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru parcele noi:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzona Li este de 500 mp, cu deschiderea minimă de 12 m.

5.11. Înălțimea construcțiilor.

- Regimul maxim de înălțime admis este S + P + 1;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă este de 6.50 m;
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 10.00 m.

5.12. Aspectul exterior al construcțiilor.

Prin prezentul regulament aferent PUZ se stabilesc condițiile ce se vor impune clădirilor și amenajărilor din punct de vedere estetic și al materialelor de fațadă:

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

5.13. Procentul de ocupare și utilizare a terenului

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): **POT_{maxim}= 35%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): **CUT_{maxim}= 1.00**

5.14. Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Pentru parcela studiată s-a stabilit înființarea a 2 locuri de parcare, dispuse în interiorul parcelei.

Accesul și parcare autovehiculelor ce aparțin locuitorilor se face în incintă, în afara domeniului public, pe parcelă putând fi parcate maxim 2 autoturisme, unul pe spațiul de parcaj propus în incintă și unul în garajul propus.

5.15. Spații verzi

Se va asigura un procent de spații verzi de 20% din suprafața totală a parcelei.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

5.16. Împrejmuiri.

- Împrejmuirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale (lemn, fier forjat), pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2.00 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0.60 m;
- Împrejmuirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2.00 m putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprenat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunera unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite (globuri, piramide etc.).

Întocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu