

## VOLUMUL 2

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

- I.1 Rolul R.L.U.
- I.2 Baza legală a elaborării
- I.3 Domeniu de aplicare

#### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

- II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- II.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- II.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- II.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară
- II.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
- II.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

#### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

- III.1 Unități și subunități funcționale

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

## **I.**

## **DISPOZIȚII GENERALE**

### **I.1 ROLUL R.L.U.:**

Prezentul R.L.U. reprezintă setul de reglementări și prescripții care au rolul de bază în aplicarea PUZ "*SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1+M ÎN SPAȚIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI LIBERALE*".

### **I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:**

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

***Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizata iulie 2019***

***Legea de amenajare a teritoriului national***

*Legea 363/ 2006 - sectiunea 1*

*Legea 171/ 1997 - sectiunea 2*

*Legea 5/ 2000 - sectiunea 3*

*Legea 351/ 2001 - sectiunea 4*

*Legea 575/ 2001 - sectiunea 5*

*Legea 190/ 2009 - sectiunea 7*

*HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*

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

*Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*

*Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019*

*Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata*

*Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)*

*Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)*

*Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)*

*Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)*

*Legea 265 /2006 privind protectia mediului*

*Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)*

*Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior*

*ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației*

*Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatiilor*

### **DIRECTIVE:**

*Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale*

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

*Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne*

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

***Ghiduri elaborare documentații de urbanism***

*Ordinul 90/1991*

### I.3 DOMENIU DE APLICARE:

Prezentul R.L.U. se aplică în zona demarcată pe planșele desenate aferente PUZ “*SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE*”, cu suprafața măsurată de 371,00 m<sup>2</sup>, amplasată în mun. Tîrgoviște, jud. Dâmbovița. Prin prezentul PUZ se propune menținerea în intravilan a parcelei reglementate și constituirea subzonei funcționale: **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL.**

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări aferente **subzonei funcționale IS**, propuse conform plășei U04 - Reglementări urbanistice.

***Proiectul a obtinut anterior Avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale cu nr 51 din 06.05.2020, prin prezentul PUZ se propun modificari functionale, fara modificarea conditiilor de edificare anterioare.***

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

### **II.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

II.1.1 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

II.1.2 Autorizarea executării construcțiilor în parcurile naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii se face cu avizul conform al Ministerului Mediului și Pădurilor și Ministerul Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.3 Consiliile județene vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

II.1.4 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și al Turismului.

II.1.5 Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor de specialitate publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la aliniatul

II.1.6 Perimetrele de protecție ale obiectivelor de patrimoniu natural și construit, în care proiectele de construcție vor afecta structura solului se va realiza în baza avizului conform din partea DJCCPCN Dambovița pentru avizarea autorizării construirii și descărcare de sarcină arheologică, după cum urmează: perimetre de protecție pentru elemente de patrimoniu construit de 100 m în mediul urban - **zona protejată istoric a Sitului Urban Calea Domneasca, inscris in Lista Monumentelor Istorice la pozitia 517 cod DB-II-a-A - 17262 - sec. XIV 1945 (Calea Domneasca, până la intersecția cu str. Nicolae Filipescu, cu ambele fronturi de clădiri, str. Stelea, str. Rapsodiei, str. Revoluției, str. Grigore Alexandrescu, str. Cetății, str. Liniștii, str. Maior Brezișeanu, str. Constantin Brâncoveanu, str. Mihai Bravu, Iazul Morilor, pâna la str. Umbrei, pâna la limita posterioară a loturilor de pe străzile enumerate).**

### **III.**

### **ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **III.1 Unități și subunități funcționale:**

##### **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Subzonele funcționale ale zonei reglementate sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

##### **Prezenta documentatie PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA REGIM DE INALTIME S+P+1+M IN SPATIU COMERCIAL, CAZARE, BIROURI SI ACTIVITATI LIBERALE**

##### **URBANISTICE PUG va stabili urmatoarele:**

- urmatoarele subzone functionale:
  - o **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**  
POT: 45% - CUT: 1.35; Regim de inaltime: S+P+1+M
- Regim de aliniere propus va fi de 2,00 m fata de aliniamentul strazii Calea Domneasca;
- Asigurarea utilitatilor din cadrul zonei reglementate;

#### **IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

Subzonele funcționale ale zonei **IS** sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;
- configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți;
- relația cu vecinătatea;
- apartenența la zonele protejate antropice;

#### **IS- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL**

##### **ARTICOLUL 1: UTILIZĂRI ADMISE**

##### **Sunt admise următoarele utilizări:**

- alimentație publică, comerț și servicii;
- spații de birouri;
- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive,
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- piste de biciclete;

## **ARTICOLUL 2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile dominante subzonelor funcționale:

- se permit amenajări peisagere, spații plantate cu condiția ca acestea să fie utilizate pentru reducerea diminuarea vizibilității dinspre căile principale de circulație rutieră către zonele de parcaje care deservesc noile construcții;

## **ARTICOLUL 3: UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona IS este de 300 mp, și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT VA FI:

str. Calea Domneasca - minim 2,00 m

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.**

Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor după cum urmează:

RETRAGERE MINIMA LATERALA : 2,50 m

RETRAGERE MINIMA POSTERIOARA: 5,00 m

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

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

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa 5, art. 5.10.1., respectiv se vor asigura locuri de parcare în propria incintă sau în parcaje publice sau private aflate la o distanță de maxim 150,00 m, în baza unor contracte de închiriere, concesiune sau similare, un număr de 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- înălțimea maximă la coama a clădirilor nu va depăși înălțimea de 11,00 metri;
- înălțimea maximă la streasina a clădirilor nu va depăși înălțimea de 8,00 metri;

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori );
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate; nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.**

- toate clădirile vor fi racordate, in functie de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială

este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%;

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.**

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).**

IS : S+P+1+M : POT<sub>maxim</sub>= 45%

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

IS : S+P+1+M : CUT<sub>maxim</sub>= 1.35

**Intocmit**  
**Specialist cu drept de semnatura al**  
**Registrului Urbanistilor din Romania,**  
urb.dpl. Mircea Atanasiu  
D3Dz0E

urb.dpl. Mihai Nicolescu