**PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru

**“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E”**

In Orasul Pucioasa, judetul Dambovita

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Octombrie 2020**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

BENEFICIAR: **IORDACHE MARIAN GABI si IORDACHE MIHAELA OANA**

PROIECTANT: **SC AIM MAPPING DESIGN SRL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **CABINET ARHITECTURA “SELTEA FLORINEL” TARGOVISTE**

ELABORAT / REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

COORDONATOR: **arh. Florinel Seltea**

DATA ELABORARII: **octombrie 2020**

CUPRINS

[1. GENERALITĂȚI 3](#_Toc21472909)

[1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU 3](#_Toc21472910)

[1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU 3](#_Toc21472911)

[1.3. APROBARE RLU 3](#_Toc21472912)

[1.4. DOMENIU DE APLICARE 4](#_Toc21472913)

[2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR 4](#_Toc21472914)

[2.1. PRINCIPII GENERALE 4](#_Toc21472915)

[2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4](#_Toc21472916)

[2.3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 7](#_Toc21472917)

[2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR 9](#_Toc21472918)

[2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 9](#_Toc21472919)

[2.8. DISPOZIȚII FINALE 10](#_Toc21472920)

[3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 10](#_Toc21472921)

[3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 10](#_Toc21472922)

[4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE 11](#_Toc21472923)

[4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 11](#_Toc21472924)

[5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 17](#_Toc21472925)

## GENERALITĂȚI

## 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 şi completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul şi RLU existente al orasului Pucioasa.

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

 Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizari, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

 Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare

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

 Alte legi sau acte normative din domeniu

## 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+1E” (Suprafață amplasament = 7.500 mp), NC 74710,** în orasul Pucioasa.

Prin documentație se propune menținerea zonării funcținale și reglementarea parcelei studiate, zona fiind restrictionata la constructie pana la eleborare PUZ, conform PUG in vigoare, stabilindu-se noi reglementări urbanistice, în vederea amplasării unei locuinte individuale.

## APROBARE RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al orasului Pucioasa, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine act de autoritate al administraţiei publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ şi RLU se poate face numai cu respectarea legislaţiei în vigoare şi cu respectarea aceleiaşi proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

## DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform **Certificatului de Urbanism nr. 139 din 11.08.2020** emis de Primaria orasului Pucioasa şi delimitată conform planşelor care compun PUZ.

Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planşele care fac obiectul prezentei documentaţii de urbanism. Suprafaţa de teren care face obiectul PUZ măsoară **504 mp în intravilan.**

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

## PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafaţă totală de **504 mp** , este situat în orasul Pucioasa, în intravilanul orasului, în partea centrala, cu acces din strada Libertatii.

**Rolul Regulamentului local de urbanism:**

(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism stabileşte şi detaliază reguli de ocupare a terenurilor şi de amplasare şi conformare a construcţiilor şi 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 construcţiilor.

(4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcţională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea şi amplasarea construcţiilor. Acestea vor fi doar detaliate la nivelul UTR-ului propus prin PUG, respectiv UTR 10.

**Domeniul de aplicare**

(1) RLU se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în UTR 10.

(2) Prezentele prevederi, condiţii şi permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:

- autorizării directe a construcţiilor şi amenajărilor aferente acestora;

- întocmirii temelor de proiectare a investiţiilor proprii administraţiei publice locale cât şi persoanelor juridice private;

- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

## REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

* + 1. **REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

**Terenuri agricole din extravilan**

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forstieră.

**Terenuri CC din intravilan**

(1) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile cu categoria CC din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de

consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;

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

c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Terenul studiat în suprafată totală de 504 mp, din care toata suprafața este in categoria de folosință curti constructii în intravilan. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art. 31^1, alin. 5, pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor PUG nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

**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 fara avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA.

**(2) În zona studiată nu există cursuri de apă cadastrate care să necesite zone de protecţie.**

**Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

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

(2) Arhitectura construcţiilor şi materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperişul construcţiilor va fi de preferinţă tip şarpantă sau terasa, cu excepţia celor care din motive funcţionale nu pot adopta această soluţie.

(3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU şi prevăzute pentru UTR 4.

**Zone construite protejate**

(1) Terenul studiat nu este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice.

* + 1. **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

**Expunerea la riscuri naturale**

(1) Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor de vârstă Pleistocen superior reprezentate prin depozite aluvionare constituite din pietriș cu bolovăniș și nisip acoperite cu depozite lacustre predominant argiloase.

Conform normativului NP 074 /2014, pământurile care apar în zona activă a viitoarelor fundații, se încadrează la teren dificil de fundare – terenuri în panta cu potențial de alunecare.

Nivelul hidrostatic se situează în general la adâncimi mai mari de 6.00 m. Local acesta prezintă oscilații semnificative fiind interceptat la adâncimea de 2.70 m în F.3. Nu are influență asupra fundațiilor dar are influență asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel **moderat.**

Zona studiată nu este travesrată de nici o rețea decare neceiă 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 concetrate 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, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

**Asigurarea echipării edilitare**

(1) Există la nivelul străzii Octav Enigărescu, rețea de apă și de canalizare, rețea de gaze și rețea de energie electrică.

(2) Toate construcțiile vor fi racordate, funcţie de destinaţie, la reţelele de utilităţi existente.

**Asigurarea compatibiltății funcțiunilor**

(1) Se menţine zonarea existentă în PUG-ul aprobat al localităţii, respectiv cea de zonă rezidenţială/pentru locuinţe.

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

**Procentul de ocupare al terenului POT**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită prin PUZ şi RLU – documentaţii aprobate.

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

(3) Cele trei valori : POT, CUT şi regim de înălţime pot să nu îşi atingă concomitent valoarea

maximă. Încadrarea în toţi indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori,

astfel încât ceilalţi doi să poată fi respectaţi.

**Lucrări de utilitate publică**

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

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentaţii de urbanism PUZ şi RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, judeţului Dâmboviţa sau al orasului Pucioasa sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituţi de utilitate publică.

(3) Asupra terenurilor rezervate construcţiilor de utilitate publică se instituie servituţi de utilitate publică, conform planşei 5 – Proprietatea asupara 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 construcţiilor faţă de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare şi tehice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe :

 Asigurarea însoririi

 Asigurarea iluminatului natural

 Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic)

 Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea construcţiei

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

(3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(4) La amplasarea şi conformarea construcţiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora,

respectiv lăţime, lungime şi înălţime maximă.

(5) Funcţie de acestea, la amplasarea mai multor construcţii pe aceiaşi parcelă, se va respecta

distanţa minimă dintre construcţii prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor şi subzonelor

funcţionale.

**Amplasarea față de drumurile publice**

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

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, zonele de siguranţă şi zonele de protecţie.

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice din prezenta documentaţie, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor 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 construcţiilor se va face conform prevederilor legale şi prezentului

regulament, prin respectarea prescripţiilor/retragerilor faţă de aliniament sau axul drumurilor,

aferente UTR 4 – 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 planşei de reglementări şi prescripţiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale UTR 10.

(2) Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa masurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, judeţului Dâmboviţa sau orasului Pucioasa şi proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(4) Regimul de aliniere sau alinierea construcţiilor, marcată în planşa de reglementări, este limita convenţională stabilită pentru zona LMu - UTR 10, ce reglementează modul de amplasare a construcţiilor, prin fixarea unei distanţe minime între fronturile construite şi 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 spaţiului 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, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

(2) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(3) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

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

(5) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

**Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

(1) Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al orasului Pucioasa sau al judeţului Dâmboviţa, după caz.

(2) Reţeaua de drumuri şi străzi pe traseul cărora se construiesc reţele edilitare aflate în categoria utilităţilor din serviciul public, aparţin domeniului public.

(3) Ulterior construirii de noi reţele publice şi drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public şi vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

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

**Parcelarea**

(1) Nu est cazul.

**Înălțimea construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxim admise reglementate pentru zona LMu, respectiv pentru UTR 10.

**Aspectul exterior al construcțiilor**

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază caracterul zonei.

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

(3) Construcţiile vor avea de preferinţă acoperiş tip şarpantă sau terasa.

(4) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, metal etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu. La dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioşc din termopan ».

(5) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « ţipătoare » sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş, sunt interzise turnuleţele, crenelurile, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii arhitecturii locale.

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

**Parcaje / garaje**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă există prevăzute spaţii de parcare prevăzute funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei propuse, doar în interiorul parcelei.

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

**Spații verzi și plantate**

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creerii de spaţii verzi în incintă, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.

(2) În sensul prezentului regulament, prin spaţii verzi şi plantate, se înţelege totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelei prevăzute cu arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe cu gazon, grădini de flori, plantaţii de aliniament şi/sau de protecţie, alte asemenea.

(3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafeţe de spaţii verzi în intravilan de

minim 26 mp/locuitor.

**Împrejmuiri**

(1) Indiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceloraşi exigenţe arhitecturale ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

## 2.8. DISPOZIȚII FINALE

**Autorizarea directă**

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

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

(3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) şi a autorizaţiei de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricţiilor şi interdicţiilor reglementate prin prezentul PUZ şi RLU.

(4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în UTR 10, zonă funcţională, permisiuni/restricţii/interdicţii reglementate, condiţii de construibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU şi se vor comunica solicitantului de către administratia publică locală prin acesta.

(5) Împreună cu informaţiile sus-menţionate, se vor comunica şi avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.

(6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentaţiei tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism şi în condiţiile impuse de avizele şi acordurile legale, obţinute în vederea construirii.

## 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

## 3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează UTR 10 cu zona funcţională dominantă **L – zona locuinte si functiuni complementare, regim mic de înălțime, maxim până la 10 m, S+P+1+M.**

Suplimentar, pentru asigurarea unui drum de acces în incintă este necesară reglementarea unei zone aferente **CCr – căi de comunicaţie rutieră.**

**PRECIZĂRI**

Zonele vor fi detaliate în capitolul următor, pe secţiuni şi articole, funcţie de specificul zonei, astfel:

**SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

**SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiţionări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

**SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE ŞI AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR**

**REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

ARTICOLUL 4 – orientarea faţă de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea faţă de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea faţă 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 retelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de reţele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR**

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălţimea construcţiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcţiilor

**REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI**

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spaţii verzi şi plantate

ARTICOLUL 18 – împrejmuiri

**SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.**

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

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

**Zona reglementată din UTR 10 este constituită între limitele de proprietate care constituie amplasamentul studiat, pe o suprafaţă totală de 504 mp, pentru parcela cu numărul cadastral 74710 .**

## 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.

**Secțiunea II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 – Utilizări admise**

- locuinţe şi anexele gospodăreşti ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, şuri, patule, magazii, depozite, sere, solarii şi altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi serele, piscinele, umbrarele, foişoarele si altele asemenea);

- spaţii verzi plantate, alei pietonale şi carosabile, trotuare, spaţii parcare, utilităţi, etc.

- reţele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente;

- drum de incintă, trotuare, spaţii verzi.

**ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări**

- se admit funcţiuni complementare (comerciale, de prestări servicii, mici activităţi manufacturiere, etc), cu condiţia ca suprafaţa construită să fie maximum 100 mp, iar cea desfăşurată maximum 150 mp, să nu genereze transporturi grele sau vibraţii, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

- în zonele de protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul şi în condiţiile deţinătorului reţelei.

- reţelele edilitare se vor executa de preferinţă în variantă subterană, excepţie iluminatul în incintă.

**ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise**

- construcţii provizorii de orice natură;

- orice alte funcţiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiţii.

**Secțiunea III – CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**ARTICOLUL 4 – Orientarea față de punctele cardinale**

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

- pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomanda orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

**ARTICOLUL 5 – Amplasarea față de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele drumurilor conform planşei – Reglementări urbanistice.

**ARTICOLUL 6 – Amplasarea față de aliniament**

- construcţiile se vor amplasa retrase conform planşei de reglementări;

- în fâşia ”non aedificandi” dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

**ARTICOLUL 7 – Amplasarea în interiorul parcelei**

- construcţiile se vor amplasa de regulă izolat. Acestea se vor retrage faţă de limitele parcelelor conform planşei de reglementări.

- Distanţa dintre construcţiile de pe parcele învecinate va fi de minim înălţimea celei mai înalte dintre ele, cu respectarea concomitentă a retragerii minime faţă de limita de proprietate, prevăzută în planşa de reglementări.

- în cazul în care unul sau mai mulţi proprietari doresc autorizarea concomitentă a două locuinţe, pe două terenuri adiacente, în regim de construire cuplat aceasta se poate face cu respectarea unei retrageri minime faţă de cealaltă latură a terenurilor de jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,0m.

- anexele gospodăreşti ale locuinţelor/unităţilor de cazare se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, faţă de limitele laterale şi posterioare, cu condiţia respectării normelor sanitare.

- distanţa minimă dintre clădirile principale de pe aceeaşi parcela va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de 3,0m, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;

- anexele gospodăreşti, funcţie de specificul acestora se pot amplasa izolat sau cuplat cu o construcţie principală, cu condiţia respectării prevederilor normelor sanitare şi a normelor de prevenire a incendiilor.

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**ARTICOLUL 8 – Accese carosabile**

- accesul la lotul - drumul de incintă se va realiza din strada Libertatii.

- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor/drumurilor.

- se vor separa accesele auto pentru locuinţe de cele pentru construcţiile cu altă funcţiune admisă amplasate pe aceeaşi parcelă (dotări complementare admise).

**ARTICOLUL 9 – Accese pietonale**

- accesele pietonale – trotuarele se vor asigura de-a lungul drumului de incintă, conform profilelor de drum;

- se vor asigura alei pietonale la incintă şi trotuare de gardă funcţie de destinaţia construcţiilor.

**Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară**

**ARTICOLUL 10 – Racordarea la rețelele publice existente**

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;

- lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii;

**ARTICOLUL 11 – Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului construit se interzice montarea supraterană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

**ARTICOLUL 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public, amplasate pe drumul public de servitute sunt domeniu public al orasului Pucioasa sau judeţului Dâmboviţa, după caz.

- Ulterior construirii de noi reţele şi a drumului de incintă, acestea pot trece în domeniul public pentru a fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate sau pot rămâne reţele şi drum privat în incintă.

**Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor**

**ARTICOLUL 13 –**

**Caracteristici ale parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Se vor respecta caracteristicile existente ale parcelei

**ARTICOLUL 14 – Înălțimea construcțiilor**

- înălţimea maximă admisibilă la cornişă va fi de 10 m, iar panta maximă a acoperişului de 45˚.

- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiţia respectării înălţimii maxim admise la cornişă şi a POT şi CUT.

**ARTICOLUL 15 – Aspectul exterior al construcțiilor**

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de specificul şi caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

ACOPERIŞ : tip şarpantă, de preferinţă în patru pante, sau terasa, prevăzută cu parazăpezi cu învelitoare de ţiglă sau tablă vopsită.

ASPECT: construcţiile vor avea terase (acoperite sau descoperite), balcoane şi se vor folosi elemente decorative specifice din ancadramente, balustrade de lemn, socluri de piatră, obloane de lemn, jardiniere de piată sau lemn, etc.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporţie, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit şi tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de “chioşc din termopan”.

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

INTERDICŢII: Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori “ţipătoare”sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiţionale.

Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc):

albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şidispunerea vizibilă a cablurilor TV;

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

**ARTICOLUL 16 – Parcaje / garaje**

- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor/drumurilor publice;

- Se vor asigura 2 locuri de parcare pe lot;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinatiei şi capacităţii construcţiei, şi se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălţime

**ARTICOLUL 17 – Spații verzi și spații plantate**

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin 40% din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;

- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4.0 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi 10 arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate;

- spatiile verzi vor ocupa 20% din suprafata terenului;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 2 maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălţime;

**ARTICOLUL 18 – Împrejmuiri**

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălţimea de max 2.00 metri din care pot avea un soclu de 0.60 m., şi se recomandă ca acestea să fie dublate cu gard viu;

- în situaţia realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafaţa de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;

- spre limitele laterale şi posterioare împrejmuirile pot fi opace sau transparente cu înălţimea de max 2.00 metri;

- spre trotuare şi circulaţii pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenţei spaţiului prin diferenţe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;

**Secțiunea 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. = 1,2**

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru UTR 4, în limita PUZ.

PROIECTANT DE SPECIALITATE,

**CABINET ARHITECTURĂ „SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE**

Coordonator,

**Arh. Florinel SELTEA**

Elaborat,

**Urb. Iulia MĂRĂCINEANU**