

UTR 5/6 – ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE / ZONA PROTEJATA – ZONA CU ARHITECTURA TRADITIONALA

Zona de protectie a obiectivelor cu valoare de patimoniu, reprezinta un areal protejat, in care se afla diferite tipuri de monumente istorice clasate sau ce urmeaza a fi clasate, in care se aplica un set specific de reglementari urbanistice, mai restrictive, astfel incat intreaga zona sa nu aiba de pierdut din punct de vedere urbanistic iar respectivele monumente sa nu isi piarda din valoarea istorica.

ZONE FUNCTIONALE:

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general

Reglementari la nivelul tuturor zonelor functionale din UTR 5/6.

GENERALITATI

Zonele de protectie a obiectivelor cu valoare de patrimoniu sunt stabilite prin studiu istoric si cuprind incinta sau incintele respectivelor monumente plus zona de parcelar adiacenta acestora stabilita in functie de criteriile istorice si in functie de relevanta si influenta zonei respective asupra monumentului in cauza.

CONFORM CU
ORIGINALUL



CONSILIUL JUDEȚEAN
DAMBOVIȚA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul tehnic al arhitectului șef
Pentru P.U.D./P.U.Z./P.U.G.
Nr. 27 din 30 IAN. 2015

Arhitect-șef,
.....

UTILIZARE FUNCTIONALA

1.1.1 UTILIZARI ADMISE

- Locuire si anexe ale locuintei, ateliere mestesugaresti, mic comert si servicii in spatii reduse, spatii plantate cu rol de agrement, decorative si de protectie, circulatie carosabila si pietonala, retele edilitare, lucrari de amenajare a albiilor paraielor din zona.

1.1.2 FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMPATIBILE ADMISE

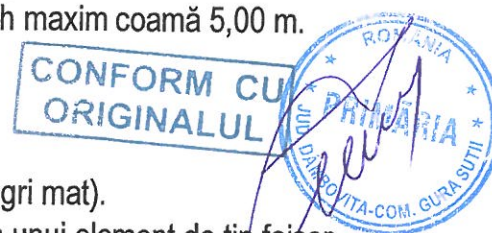
Funcțiuni compatibile la nivelul zonei sunt:

- spatii verzi pentru joaca si agrement (recreere);
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje (circulatie si stationare auto), pentru activitati cu caracter public;
- se admit functiuni, sedii de firme, spatii sanitare, echipamente publice specifice zonei rezidentiale si scuaruri publice;

1.1.3 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conditionare la autorizare:

- descărcare de sarcina arheologică, aviz D.J.P. Dâmbovița;
- Regim maxim de înălțime : P, h cornișă maxim 3,00 m, h maxim coamă 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 20 % ; CUT = 0,2 ; Nr. niv. = 1
- Acoperișurile : in patru ape
- Învelitoare : țigle ceramice, tablă plană de zinc (culoare gri mat).
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei: existența unui element de tip foșor, cerdacul cu arcatură și colonadă, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; tâmplăria se va realiza exclusiv din lemn sau lemn stratificat;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.



- Se interzice divizarea parcelelor. Mobilarea parcelelor va avea grijă să păstreze canalul vizual spre biserică, din toate punctele zonei de protecție.

1.1.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- instituții, mic comerț, servicii – unități mici cu deservire locală, activități meșteșugărești, servicii – unități mari, instituții, activități industriale și de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial și agricol, construcții provizorii de tip chioșc;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.1.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Pentru parcelarile existente si propuse, suprafete de minim 300 mp si front la strada de :

- **minimum 9,0 m** in cazul locuintelor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
- suprafete de **minimum 300 mp** si front la strada de **minimum 12,0 m** , in cazul locuintelor izolate.

Conditile se aplica atat parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Pentru toate parcelele, **adancimea parcelei** , trebuie sa fie de minimum **12,0 m**.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor autorizarea executiei constructiilor noi se va face cu respectarea normelor de igiena si de protectie contra incendiilor.

CONFORM CU
ORIGINALUL



1.1.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

9



Pagina 3 din

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Fata de aliniament (definit ca linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului pulic si cele apartinand domeniului privat), constructiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera constructiilor fiind definita ca linia conventionala care urmareste fronturile construite ale cladirilor), in urmatoarele situatii:

- pe aliniament , in cazul cand frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie a proprietatilor catre strada;
- retras de la aliniament in urmatoarele cazuri:
 - inscrierea in regimul de aliniere existent;
 - largirea drumului, alinierea constructiilor noi fiind diferita fata de alinierea existenta (spre interiorul parcelei – retragerea minima fata de aliniament de minimum 3m);
 - respectarea distantelor de protectie la drumurile publice, conform categoriei;
 - facilitarea crearii de scuaruri sau degajamente in preajma unor constructii cu circulatie pietonala intensa;
 - obtinerea latimii minime a frontului de strada

Distanta intre fronturile construite (de o parte si de alta a strazii) masurata pe orizontala nu trebuie sa fie mai mica decat inaltimea cladirii.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor, nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces.

1.1.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si a normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor sau dicatate de necesitati de conservare a specificului local.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii cele mai inalte, dar nu mai mica de **3,00m** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Distanța minimă de **3,00m**, necesară în situația de mai sus, se majorează la **4,00 m** în cazul în care locuința se amplasează față de limita unei proprietăți existente pe care se desfășoară activități de producție sau servicii și **6,00 m** în cazul în care locuința se amplasează față de un calcan al unei unități de producție existente pe parcela vecină.

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5 metri**.

Distanța minimă admisă de Codul civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00m**.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate astfel:

- în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți – regim tradițional)
- în regim cuplat (alipire la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

1.1.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FAȚA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațade cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,50m.

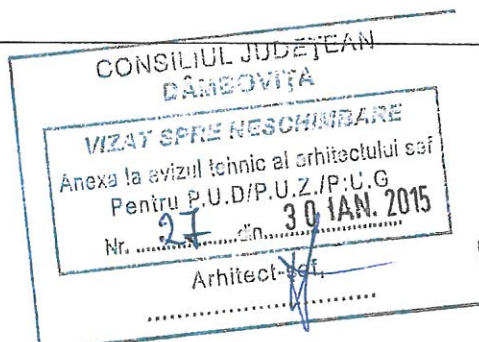
1.1.9 CIRCULAȚII ȘI ACESE



Parcela este construibilă numai după ce are asigurat un acces carosabil minim de 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de Pompieri locale.

Numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile anexei 4 a Regulamentului General de Urbanism.



Se pot realiza pasaje si curti comune private, accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati.

1.1.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane" (indicativ P132 – 93) si anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.1.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de **P** si va respecta in principiu inaltimea medie a cladirilor invecinate si caracterul zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile din imediata vecinatate

In cazuri speciale inaltimea constructiilor se stabileste prin PUZ sau PUD, pe baza analizei situatiilor distincte in corelare cu parametrii care definesc conditiile concrete de construibilitate ale terenurilor de amplasare.

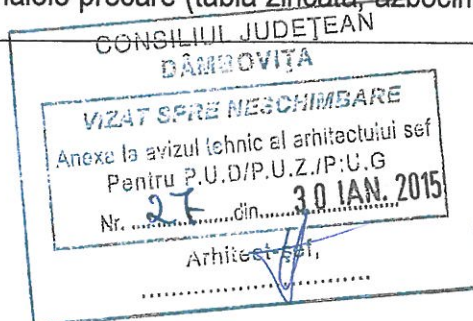
1.1.12 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitecura cu cladirea principala.

Se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Trebuie acordata o atentie deosebita volumului arhitectural dar si materialelor si culorilor alese. Se interzic materialele precare (tabla zincata, azbociment etc.), si culorile



stridente. Se va acorda atentie dominantelor de volum si de inaltime precum si axialitatii si capetelor de perspectiva nou create.

1.1.13 CONDITIILE DE ECHIPARE EDILITARA

Toate lucrarile noi, ce necesita bransare la retele vor fi racordate la retelele tehnico edilitare publice.

Daca retelele edilitare publice existente nu au capacitati si grad de acoperire a teritoriului localitatii, suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele locale de perspectiva prevad dezvoltarea acestora, se admite realizarea unor sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (**distanta minima de 10 m între fântâni si fose septice**, etc.), precum si prevederile Codului Civil (art. 610). In aceasta situatie, beneficiarul se va obliga ca in momentul realizarii retelei centralizate publice in zona sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

Realizarea extinderilor sau maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice descentralizate in judet, precum si de catre regiile de specialitate .

In vederea realizarii lucrarilor noi de retele edilitare este necesara fundamentarea, in cadrul documentatiilor de specialitate, a anumitor masuri privind interzicerea constructiilor noi si stabilirea servitutilor, pentru acele portiuni din terenurile proprietate privata unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico-edilitare, in cazurile in care din studiile de fezabilitate aprobate rezulta imposibilitatea rezolvarii acestora pe teren apartinand domeniului public, chiar daca aceste lucrari sunt doar previzibile.

1.1.14 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inerbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 50 mp.

Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat cu spatiu verde sau liber circulatiei pietonale.

Minim 50% din suprafata parcelelei va fi amenajata ca spatiu verde.



1.1.15 IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale Administratiei Publice Locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejaza sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite(in situatia in care se adopta acest tip de regim de construire), precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice, etc.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor la aliniament va fi de 2,00 m iar aceste imprejmuiri vor avea soclu opac de maxim 60 cm, iar restul gardului va fi semitransparent.

Se recomanda dublarea cu gard viu a imprejmuirilor la aliniament.

Pe celelalte laturi ale parcelei se pot folosi imprejmuiri opace dar acestea nu pot depasi inaltimea de 2,00m.

CONFORM CU
ORIGINALUL

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

1.1.16 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI



Procentul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola desupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine etc. Curtile de aerisire pana la 2.00 mp suprafata inclusiv intra in suprafata construita.

POT maxim = 25%

1.1.17 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de ocupare al terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran , precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

H maxim = P.

CUT Maxim = 0,2.

Intocmit

m. urb. Alexandru DOBRA



CONFORM CU ORIGINALUL

