

UTR 11/12 – ZONA DE PROTECTIE A **OBIECTIVELOR CU VALOARE DE** **PATRIMONIU**

ZONE FUNCTIONALE:

- 1.1 Zona **LI** – zona de locuinte si functiuni complementare
- 1.2 Zona **IS** – zona pentru institutii si servicii de interes general
- 1.3 Zona **I/A** – zona pentru unitati industriale si depozitare / zona pentru unitati agricole
- 1.4 Zona **SP** – zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- 1.5 Zona **GC** – zona de gospodarie comunala
- 1.6 Zona **TE** – zona pentru echipare tehnico edilitara
- 1.7 Zona **C** – zona cailor de comunicatie

Reglementari la nivelul tuturor zonelor functionale din UTR 11/12

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 criterii istorice si in functie de relevanta si influenta zonei repective asupra monumentului in cauza.

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;

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:

- aviz D.J.P. Dâmbovița și descărcare de sarcină arheologică;
- Regim maxim de înălțime: D+ P+M, h cornișă maxim – 3,00 m, h maxim coamă - 5,00 m.
- Module volumetrice maxime: 8 x 12
- POT maxim : 25 % ; CUT maxim = 0,6 ;
- Acoperișurile : în patru ape
- Învelitoare: șită, tablă de zinc, țiglă ceramică
- Se recomandă volumetria caracteristică zonei, raportul plin gol specific (a se vedea și repertoriul de modele din prezentul studiu).
- Se interzice utilizarea PVC pentru tâmplărie; se recomanda utilizarea tâmplăriei de lemn, cu desen tradițional;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuanțe pastelate, calde, deschise; de preferat zugrăvirea fațadelor în alb.
- Împrejmirile se vor realiza numai din lemn, semi-transparente (ulucă verticală) cu porți de inspirație tradițională. Nu se va permite înlocuirea porților vechi care pot fi reparate.

1.1.4 UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Institutii, activitati industriale si de depozitare, orice activitate poluanta de tip industrial si agricol, ateliere, depozite de orice tip si dimensiune, constructii provizorii de tip chiosc;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

1.1.5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc conditiile impuse de HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 30, Alineatul 3.

1.1.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se vor respecta retragerile minime impuse in planşa de profile de drumuri conform categoriei drumului (Drum National, Drum Judeţean, Drum comunal).

In cazul zonelor construite compact, construcţiile vor fi amplasate obligatoriu la alinierea clădirilor existente.

In sensul prezentului regulament, se considera zone consturite compact, acele zone caracterizate de tesut urban dens, de tip insiruit sau zone unde se observa o alinire bine definita (minim 5 cladiri alaturate, aliniate).

1.1.7 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelarele existente (parcele construite) se vor autoriza constructii in baza retragerilor stabilite de catre Codul Civil, si de catre HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 24, Amplasarea in interiorul parcelei.

Pentru parcelele noi (libere de constructii), daca parcela are suprafata mai mare de 400m², se vor respecta urmatoarele retrageri:

- minimum 3m fata de limitele laterale ale parelei, de ambele parti;

- minimum 5m fata de fundul de lot;

Pentru parcelele noi (libere de constructii) cu suprafata mai mica sau egala cu 400m² se vor respecta prevederile Codului Civil, si ale HG 525 / 1996 actualizata, Articolul 24, Amplasarea in interiorul parcelei.

1.1.8 AMPLASAREA CLADIRILOR UNA FATA DE ALTA PE ACEEASI PARCELA

Distanța pe orizontala dintre două clădiri pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

1.1.9 CIRCULATII SI 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 și curți comune private, accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

1.1.10 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane" (indicativ P132 – 93) și anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

1.1.11 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor noi va fi de **D+P+M** 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 arhitectura 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 (**distanța 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 prefezabilitate 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.

POSIBILITATI 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 deasupra 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 = D+P+M.

CUT Maxim = 0,6.

Intocmit

m. urb. Alexandru DOBRA