

S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL

Reg. com. / an: J15/432/2013, CIF: 31978931

TARGOVISTE, str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovița, Romania

Tel./Fax: 0245 216 635 · Mobil: 0723 685 540 · E-mail: georgebuda80@gmail.com



# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M CU GARAJ AUTO, FOISOR CU PIVNITA SI MAGAZIE S+P, ANEXA GOSPODAREASCA( MAGAZIE)P, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE TEREN

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ pentru "**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M CU GARAJ AUTO, FOISOR CU PIVNITA SI MAGAZIE S+P, ANEXA GOSPODAREASCA( MAGAZIE)P, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE TEREN**", in mun. Targoviste, str. Stolnicul Cantacuzino, nr. 14, jud. Dambovita, constituie **act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CL ( Consiliul Local al Mun. Targoviste prin Hotararea nr..... din ..... ).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUN.TARGOVISTE , JUDETUL DAMBOVITA aprobat de CL;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

- Teren in suprafata de **2162.00mp**, proprietate privata persoane fizice **GÜNGÖREN ANCA-MIHAELA si GÜNGÖREN CEM**

3.1.2. Acces carosabil si pietonal din str. Stolnicul Constantin Cantacuzino

3.1.3. Amenajarea peisajera a spatiului studiat.

3.1.4. Categoria de folosinta actuala a parcelei studiate este «curti constructii», conform Planului de Amplasament si Delimitare a bunului imobil, anexate PUZ.

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiate este functiunea dominanta a zonei :

- **LMu- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10 m)- cu cladiri de tip urban**  
**Subzone functionale: C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA, TAGR.**

3.3. Dupa parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa ( fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ ).

Zona studiate fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura **unitate functionala** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice fiecarei subunitati functionale.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

---

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

---

### **4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

4.1. Ridicarea interdictiei de construire in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform art. 4. din RGU si plansei nr. 3." Reglementari urbanistice".

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor RGU.

In zona studiate si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia de respectarea a prevederilor Legii nr.10/1995 actualizata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

b. Se vor respecta zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizata privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

**5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile RGU si cu plansa nr. 5 -“ Reglementari echipare edilitara”.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

**Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.**

In cazul in care investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

---

### **III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

---

**a.1.** Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate urmatoarei functiuni, cea de locuire (propusa).

**a.2.** Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata si se incadreaza in  
- **LMu- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10 m)- cu cladiri de tip urban si**  
- **IS-zona pentru institutii publice si servicii de interes general.**

**Subzone functionale: C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA, TAGR.**

**a.3.** In plansa nr. 3 – “Reglementari urbanistice” este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

---

#### **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 3)**

---

**ZONA REZIDENTIALA–** unitate functionala de baza

## IV . PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

- LMu1- **zona rezidentiala** cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) cu cladiri de tip urban – predominat rezidentiala;

### CAP. 1 GENERALITATI

**Art.1. Functiunea dominanta** a zonei studiate este "**zona rezidentiala**";

**Art.2. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

- Subzona aferenta locuirii (locuinta propusa);
- Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale pe parcela;
- Subzona activitatilor tehnico - edilitare si gospodariei comunale;
- Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

**Art.3. Functiuni complementare si compatibile admise** pe parcela: **echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, platforme parcare, garaj auto, imprejmuire teren ;**

**Art.4. Functiuni interzise in zona:** activitati cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi ;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirilor**

**a. Activitati preponderente** pe parcelele destinate locuirii individuale pe lot:

- Locuire ca activitate preponderenta pe parcela - pondere minimum 70 % din SD;
- Ocupatii relaxante : ingrijirea spatiilor verzi amenajate pe parcela, activitati de bricolaj, activitati relaxante etc.;

**b. Activitati complementare si compatibile** cu functiunea de baza pe parcela; aceste activitati pot ajunge la maximum 30% din SD a cladirii si se desfasoara in conformitate cu reglementarile CL.

**b.1. Functiunile complementare locuintei:**

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- alei carosabile, alei pietonale, terase acoperite, descoperite, parcaje, garaje (circulatie si stationare auto);
- alimentare cu apa;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) prin retele locale de canalizare - la microstatie de epurare ape uzate menajere;
- salubritate si igiena urbana (platforma de precolectare a deseurilor menajere);

**b.2. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei,** sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare;

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare :

**b.3. Functiunile complementare locuintelor la nivelul zonei:**

- alimentare cu energie electrica, telecomunicatii;
- alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei si pentru incalzire;
- salubritate si igiena urbana;

**Art.5. Utilizari permise cu conditii :**

**5.1.** In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

**5.2.** In cazul in care alti gestionari de retele constata ca exista retele subterane pe amplasamentul studiat si le inscriu in avize la faza DTAC, se va respecta conditionarea respectiva.

**Art.6. Interdictii permanente de construire :**

**6.1.** Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea activitatilor din vecinatate.

**6.2.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea constructiilor**, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei studiate se face conform din RGU si plansei nr. 3 - "Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

**Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale :** conf. RGU.

Locuinta se orienteaza astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

**Art.8. Amplasarea fata de drumurile publice :** conf. RGU.

- Accesul se face direct din str. Stolnicul Constantin Cantacuzino

**Art.9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament (linia rosie):** conform RGU si plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice, mobilare, circulatii.

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniamentul existent la str. Stolnicul Cantacuzino este de 1.00m.

**Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform RGU si plansei nr. 4 (Reglementari Urbanistice - zonificare functionala - zona edificabila ).

- **2.00 m fata de limita de Nord;**
- **3.00m - fata de limita de EST;**
- **2.00m fata de limita de Sud.**

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil si 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.

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela (in situatia in care vor fi astfel de solicitari) se recomanda **o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

- Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **2,00 m** (servitute de vedere).

Regimul de construire poate fi: - izolat ( cu retrageri fata de vecinatati ) - **recomandat prin prezentul PUZ;**  
- cuplat ( alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei )  
- inchis ( in regimul curtilor inchise sau deschise )

Proiectantul recomanda realizarea constructiilor in regim izolat (traditional ), astfel:

- ❖ In relatie cu limitele laterale ale parcelei, locuintele vor fi amplasate izolat cu respectarea distantelor minime impuse fata de limitele laterale (plansa nr. 4 – reglementari urbanistice). In relatie cu aliniamentele posterioare, cladirile se amplaseaza obligatoriu in limitele edificabilului stabilit ; terenul ramas neconstruit este amenajabilul parcelei pe care se pot crea amenajari pentru petrecerea timpului liber, spatii verzi cu rol ambiental; accese carosabile si pietonale pe parcela, aleilor pietonale de acces in la constructii, etc.

### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

---

#### **Art.11. Accese carosabile :**

Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor pe parcela.

#### **Art.12. Accese pietonale :**

Parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii direct prin aliniamentul parcelei; in solutia propusa nu sunt necesare alte servituti de trecere.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente:** conf. cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

#### **Art.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare :**

14.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, **apartin domeniului public national, judetean sau local**, dupa caz.

14.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Mun. Targoviste; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza cf.legii.

14.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

14.4. **Indiferent de forma de finantare si de executare** a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

#### **Art.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

15.1. **Instalatiile si retelele publice** sunt in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

15.2. **Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica si telefonie ) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

**Art.16.** In situatia in care, exista solicitari pentru construire inainte de executarea racordului pentru alimentarea cu apa si canalizare la sistemul public al Mun. Targoviste, se admite la autorizarea construirii realizarea de sisteme de alimentare cu apa proprii (put forat si retea locala de distributie) cu urmatoarele conditii :

16.1. Sistemul propriu de alimentare cu apa se va adopta atat pentru locuinta cat si pt anexe (unde este cazul).

16.2. In momentul realizarii echiparii tehnico – edilitare complete a parcelei, acestea nu se va racorda la sistemul public de utilitati , daca instalatiile si echipamentele nu corespund normelor si standardelor in vigoare.

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

---

**Divizarea loturilor** delimitate prin PUZ pentru toate functiunile alocate pe parcele noi este **interzisa**, fara elaborarea altei documentatii de urbanism.

**Art.17. Actele vizand orice forma de introducere a unei parcele din agricol-extravilan in intravilan**(deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

**Art.18. Parcela studiata** are o suprafata de **2162.00mp** si regimul maxim de inaltime de: P+1+M

**Art.19. Inaltimea constructiilor :**

H= 10.00m la cornisa

**Art.20. Aspectul exterior al constructiilor :**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

20.1. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate in contrast cu vegetatia;

20.2. Se recomanda acoperisuri din tigla ceramica sau metalica in culori asortate cu finisajele exterioare;



20.3. Garajele (în situația în care nu sunt înglobate în clădire) și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

#### **Art.21. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului ( valori maxime )**

**POT = 35.00 % ; CUT = 1,05 ; Nr. niv.= 3**

Depășirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC și numai în proporție de 10% în urma solicitării de către serviciul de specialitate al Primăriei mun. Targoviste însoțite de justificarea imposibilității respectării acestora.

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

---

#### **Art.22. Parcaje :**

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte : pentru locuința minimum un loc de parcare / garare; pentru fiecare din celelalte funcțiuni complementare sau compatibile permise prin RLU necesarul se stabilește cf. actelor normative (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcelă, fie la partea inferioară a clădirii, fie în clădire anexă, provizorie sau durabilă, cu respectarea Codului Civil. S-au prevăzut 2 locuri de parcare.

#### **Art.23. Spații verzi :**

Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.

#### **Art.24. Împrejmuiri :**

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt : **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejmuirilor, se va face în cadrul DTAC, PT.

Intocmit,  
arh Buda George