

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

### **1. DISPOZITII GENERALE**

#### **1.1. ROLUL RLU AFERENT PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA P+1E – P+2 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER**

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 colectivitatilei, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA P+1E – P+2 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER**", Municipiul Targoviste, Str. Milioara, nr. 17, judet Dambovita, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

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

#### **1.2. 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 MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

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

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

**3.1.1.** Terenul cu suprafata de **305,00 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica ANTOFIE ION**, domiciliat in comuna Cornesti, sat Cornesti, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este “cuti-constructii” si este situata in municipiul Targoviste, str. Str. Milioara, nr. 17, UTR 19, **numar cadastral 75743.**

**3.2.** Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona rezidentiala cu cladiri joase P,P+1, P+2 (pana la 10 m) » locuinta P+1.

Functiune dominanta a zonei este “zona rezidentiala cu cladiri cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)” - **LMu** . Terenul este situat in intravilan.

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

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

**4.1.** **Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

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

#### **Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

**4.2.Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice** se interzice.

**4.3.Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei,** stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

**4.3.1.** Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate , pe parcelele alaturate cladiri cu destinatia de locuinte.

**4.4.In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilidar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de locuire cu cladiri de tip urban, regim de inaltime P – P+2.

a.1. Tipul predominant de locuire in zona: urban cu locuinte individuale pe lot .

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 5.1.)

Zona locuinta individuala pe lot P+1-P+2 – unitatate functionala de baza  
Zona aferenta circulatiei pietonale si carosabile  
Zona spatii verzi amenajate pe parcela – amenajabilul parcelei  
Zona constructii aferente echiparii tehnico – edilitare si gospodariei comunale

## **5. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1-P+2**

### **CAP. 1 GENERALITATI**

**5.1. Functiunea dominanta a zonei** este locuire individuala pe lot cu inaltimea predominanta P+1-P+2

**5.2. Subzonele** care compun zona studiata in PUZ :

- 5.2.1. Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;  
Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;  
Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;
- 5.2.2. **Funciunile complementare** admise pe parcela din subzona **LMu(birouri, agentii, activitati liberale etc.) : spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

## **CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din LMu :**

- locuinta in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : garaj, magazie, foisor, cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

### **5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- In cazul existentei unui spatiu comercial la parterul cladirii de locuit se recomanda :
  - sa aiba acces separat de cel al locatarilor;
  - sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.

### **5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona LMu :**

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa etc.

5.6.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

## **CAP 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- clădirea de locuit este dispusa pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică
- suprafața parcelei este de 305,00 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul zonei pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

#### **5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirea va respecta edificabilul propus in PUZ.

#### **5.9 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de 3.90 m, limita lateral dreapta va fi 0.60 m, iar limita lateral stanga va fi de 2.30 m

#### **5.10. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

Nu este cazul

#### **5.11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- clădiria va avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

#### **5.12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice
- Parcajele la nivelul solului vor fi realizate si dimensionate in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme. Spatiile de parcare nu se vor lua in calcul la Coeficientului de Utilizare a Terenului.

#### **5.13 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este de P+2E (maximum 10.00m)

#### **5.14 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa se integreze in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate  
Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

- - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

#### **5.15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Alimentarea cu apa a zonei se va face din rețeaua centralizata a orasului
- Apele uzate menajere vor fi directionate catre rețeaua centraliza de canalizare.

- Imobilul va fi prevazute cu centrala termica proprie alimentata cu gaze naturale
- Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin racordarea constructiilor la reseaua locala din zona, administrata de "Electrica Muntenia Sud"
- Deseurile menajere organice se vor colecta selectiv in europubele , asezate pe o platforma din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampele de gunoi special amenajate. Se va incheia contract de evacuare a desurilor menajere.

#### **5.16. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu gazon si arbusti de talie mica si medie;

#### **5.17. ÎMPREJMUIRI**

Imprejmuirea zonei trebuie sa respecte urmatoarele reguli :

- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

#### **5.18. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**POT maxim=40,00%**

#### **5.19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim=1.29 pentru P+2E**

INTOCMIT  
Master urb. Peisag.  
Bodnar Hromei Cristina Nicoleta