

# **PUZ LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+2**

**Volumul II**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Mun. Targoviste, str. Octav Enigarescu, nr 4, NC/CF 86235**

**Beneficiar: S.C. SANDEX S.R.L. Târgoviște**

**Proiectant: S.C. ADDA S.R.L. Târgoviște**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) 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 si amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivitaților, respectiv protecția proprietății private si apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotarâre a Consiliului local.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent, este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare inițială.**

**Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborata initial.**

Hotararea Consiliului local privind aprobarea PUZ va contine descrierea explicita a modificarilor aduse documentatiei de urbanism aprobate initial si intercondiționările generate de aceasta.

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

2.1. Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se sprijina pe o vasta baza legala cuprinzând legi si alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor, norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si a sigurantei in exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatilor, amplasarea si conformarea constructiilor, din care cele mai importante sunt :

- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001**, revizuită și completată;
- **Norme metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016);
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor** (completata, modificata si republicata);
- **Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 (actualizata) privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006;**
- **Legea apelor nr. 107/25.09.1996 (republicata);**

- **Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 42 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;**
- **Codul civil;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin Hotarârea Guvernului României nr. 525/1996
- **Hotarârea de Guvern nr. 101/03.04.1997** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila;
- **Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014** cu referire la **Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;**
- **Ghidul privind metologia de aprobare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM 010/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/16.08.2000 ;
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarearegulemetelor locale de urbanism**, Reglementare tehnica GM 007/2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21 / N / 10.04.2000;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind incadrarea in categorii a drumurilor nationale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stâlpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile rurale ;
- Legislatia actuala in vigoare, complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului;

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

**3.1.** Tema-program intocmita de catre beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei solutii de organizare urbanistica, a tuturor constructiilor si amenajarilor aferente, spatii de circulatie si acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pe teritoriul administrativ al Municipiului Târgoviște, în intravilanul acestuia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

- lotizare teren pentru construire locuințe P+2, Certificatul de urbanism nr. 1085/19.10.2021.

Zona studiată este reprezentată de un teren arabil, proprietate privată, situat în intravilan, în suprafața de 3728 mp.

În acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal**, pentru lotizare, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: completarea funcțiunii urbanistice prevăzute în PUG, organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protecție a mediului, permisiuni și restricții incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

---

## II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

---

1. **Zona functionala** este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare; zonele functionale sunt evidentiata in planşa nr. 4 - "Plan reglementări urbanistice - zonificare".

2. **Subzonele functionale** reprezinta subdiviziuni ale zonelor, având functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

3. Teritoriul studiat este împartit in urmatoarele zone functionale :

### II.1. ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Li

---

#### GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

---

Zona pentru locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

**Li – subzona locuinte si functiuni complementare (locuinte unifamiliale – individuale pe lot), amplasate in sistem izolat**

Subzona Li este delimitată prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;
- regim maxim de înălțime;
- densitatea de ocupare a terenurilor;
- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

---

#### SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

---

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat și anexe gospodărești aferente acestora;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII.

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție și alte activități specifice comunei), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC (arie desfășurată construită) și 80 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu aibă program prelungit peste orele 22.00

##### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **150** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENTUL PARCELEI**

- Regimul de aliniere va fi de minim 2.00 metri față de drumul propus;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

**Pentru loturile 1, 2, 3, 4 și 5** construcțiile se vor retrage astfel:

- la distanța de 2,00 m fata de drumul de acces propus;
- la distanță de 2,00 m fata de limitele laterale;
- la distanța de 5,00 m fata de limita posterioară a loturilor (vecin NC 86236);

**Pentru loturile 6 și 7** construcțiile se vor retrage astfel:

- la distanța de 2,00 m fata de drumul de acces propus;
- la 2,00 m fata de parcelele învecinate și față de loturile propuse.

Se admite amplasarea anexelor gospodaresti in afara edificabilului propus, dar cu respectarea distantei minime fata de limita de hotar impusa prin Codul Civil.

### **ARTICOLUL 6 - ACCESUL AUTOVEHICULELOR PE PARCELA.**

- Accesul autovehiculelor pe parcela se va face obligatoriu din spațiul public si cu condiția ca fluxurile pietonale sa fie traversate perpendicular pe firul caii de circulatie; aspectul este valabil si pentru accesele secundare, daca exista, ori urmeaza a fi create;

### **ARTICOLUL 7 - ACCESUL PIETONAL.**

- Accesul persoanelor pe parcela se va asigura direct din spatiul public pietonal.

### **ARTICOLUL 8 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Până la realizarea rețelei de canalizare publice, îndepărtarea apelor uzate menajere și

- fecaloid-menajere se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință;
- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului;
  - Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

## **ARTICOLUL 9 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona Li este de 390 mp, și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.**

- Regimul maxim de înălțime admis este P+1E;
- Înălțimea maximă admisă la cornișă/atic este de 6 m.
- Înălțimea maximă admisă la coamă este de 10 m.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura execuția și finisarea utilizând materiale durabile a tuturor fațadelor clădirilor în funcție de destinația acestora;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, sau exclusiv în pantă sau terasă;
- sunt interzise soluții de acoperire cu materiale stridente, lucioase sau nedurabile;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor fațade sau acoperiș;
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate pentru funcțiuni similare;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea pentru funcțiuni similare;
- se recomandă, acolo unde este posibil, pentru finisarea fațadelor, învelitorilor, împrejmuire utilizarea de materiale durabile, naturale, similare cu cele existente în subzonele funcționale învecinate;

## ARTICOLUL 12 - PROCENTUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 30,00%**
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)  
**CUT<sub>maxim</sub> = 0,60**

## ARTICOLUL 13 - PARCAJE.

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În conformitate cu HG.nr.525/1996 și H.G.nr.855/2001, Anexa 5. pct. 5.11, spct.5.11.1 **se asigura minim 2 (două) locuri de parcare în incinta fiecărui lot de locuințe.**

## ARTICOLUL 14 - SPATII VERZI.

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20%
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 150 mp;

## ARTICOLUL 15 - IMPREJMUIRI.

- Împrejmirile spre aliniament vor fi de preferință din materiale tradiționale, pentru astfel de elemente, cu o alcătuire transparentă și vor avea înălțimea maximă de 2,0 m; În cazul în care împrejmuirea va avea un soclu opac, acesta nu poate depăși înălțimea de 0,60 metri;
- Împrejmirile laterale sau posterioare vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri putând fi opace (beton prefabricat, eventual amprentat, lemn) sau transparente (plasă de sârmă).
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță), precum și dispunerea unor elemente decorative nespecifice (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc.).

## II.2. ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERĂ SI PIETONALA - CCr

### GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

**CCr** - Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se face în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor.

Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**CCr** - Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun

- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.**

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

## **ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea drumului de exploatare sau realizarea străzilor propuse;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
- pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, se interzic:
  - depozitări de materiale degradate;
  - amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate;
  - gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

**Intocmit,  
Arh. Dumitru Barbu**