

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 CU GARAJ AUTO”

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 “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 CU GARAJ AUTO „ in mun. Targoviste, Str. Col. Dumitru Baltaretu, nr. 3, 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 modificador 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 :

3.1.1 Teren in suprafata de **171.00mp**, proprietate privata persoane fizice
BĂJĂNESCU IONEL – ALEXANDRU și BĂJĂNESCU VALENTINA DENISA

3.1.2 Acces carosabil si pietonal din str. Col. Dumitru Baltaretu

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 cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10m)**

- Tipuri de subzone functionale: C, LMu1, **LMu2**, Llu2, ISct, ISs, Isa, ISc, Pp, Ps

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 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. 6 -“ 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 LMu2- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) cu cladiri de tip urban ;

- **indicatori urbanistici cf PUG mun. Targoviste : POT=45%; CUT= 1.3;**

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

- LMu2- **zona rezidentiala** cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) cu cladiri de tip urban – predominant 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
- 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.

Locuintele se orienteaza astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoirii 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. Col. Dumitru Baltaretu.

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 Col. Dumitru Baltaretu este de 2,00m, (se pastreaza aliniamentul existent).

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

- Retragere de 2,00 m fata de limita de Nord (Geanina Tartasila (nr. cad. 275));
- Retragere de 2,00 m fata de limita de Est (S.C. Ninbog SRL (nr. cad. 85352)
- Retragere de 0.00m - 0,60 m fata de limita de SUD; (BĂJENESCU IONEL ALEXANDRU; BĂJENESCU VALENTINA - DENISA; BĂJENESCU MARIUS IANCU (lot 2))

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 insoire 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 jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 2m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

- Distanța 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)**

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

- inchis (in regimul curtilor inchise sau deschise)

Beneficiarul doreste construirea unei locuinte P+1 cu garaj auto .

Cladirea se amplaseaza obligatoriu in limitele edificabilului stabilit .

- ❖ terenul ramas intre limita edificabilului si limitele laterale ale lotului este amenajabilul parcelei pe care se pot crea amenajari pentru petrecerea timpului liber, spatii verzi cu rol ambiental; spatiul ramas intre aliniamentul principal si limita edificabilului (linia rosie) este destinat amenajarii gradinitei de fatada, acceselor carosabile si pietonale pe parcela, aleilor pietonale de acces in locuinta etc.
- ❖ Respectarea zonei destinate construirii si amenajarii are rolul de a crea ordine spatiala (raport intre «gol» si «plin»);

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11. Accese carosabile :

Constructia trebuie sa fie astfel amplasata 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 retele 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 studziata are o suprafata de **422.00mp** si regimul maxim de inaltime de: P+2

Art.19. Inaltimea constructiilor :

H= 7.50m la cornisa

H= 10.00 la coama

Art.20. Aspectul exterior al constructiilor :

Autorizarea executarii constructiei 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 acoperis de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica, sau tabla plana faltuita culoarea gri mat si asortata cu finisajele exterioare;

Se recomanda raportul plin gol al fatadelor sa fie in favoarea plinului.

20.3. Garajele (in situatia in care nu sunt inglobate in cladire) si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Art.21. REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

- Intrucat, in punct de vedere arhitectural Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice « Sant de aparare » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 13, cod. DB-I-m-A-16953.05 si « Valul cetatii » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 14, cod. DB-I-m-A-16953.06 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii obiectivela care sa ne raportam (se observa si din documentarul fotografic), prin edificarea constructiiei propuse, nu va fi afectat aceste acest monument si s-a avut in vedere urmatoarele aspepte:

- În vecinătatea monumentului, teoretic sunt delimitate zone protejate, în care se dorește controlarea intervențiilor prin regulamente locale care să asigure integrarea clădirilor noi în ambianța dictată de monument și limitarea agresiunilor (intervenții care riscă să afecteze/agreseze monumentul).

- s-a avut in vedere ca volumul construit sa nu fie prea masiv sau «zbuciumat», care schimbă scara «umană» a monumentului și nu afectează ambianța specifică a zonei;

- s-a propus un singur corp de cladire evitandu-se îndesirea exagerată prin realizarea de construcții anexe, în mare parte improvizatii parazitare.

- Prin expresia arhitecturală si materialele utilizate se asigura păstrarea identității locului si a nealterarii relatiei cu monumnetele invecinate, fațada este cartea de vizită a unei clădiri. Imaginea fațadei este mărturia stilului arhitectonic respectiv, precum și a aspectului istoric al străzii. Ea reprezintă expresia creației arhitectului din acel timp, ținând seama de preferințele de configurare ale beneficiarului.

- Culoarea este un element component important al fațadei. La alegerea ei trebuie consultat nu numai arhitectul ci și specialistul pentru clădiri istorice. Culorile trebuie alese potrivit configurației fațadei, respectând elementele decorative specifice, cum ar fi ancadramentele ferestrelor sau cornișele. Compoziția de culori aleasă trebuie să fie în armonie cu cea a clădirilor învecinate. Imaginea la stradă a întregului front de case nu trebuie deteriorată prin alăturarea de culori nepotrivite. O schimbare a culorilor se va pregăti printr-un concept unitar, în cadrul unui proiect de specialitate. Pe baza desenelor colorate și a unor suprafețemostre de zugrăveală se poate verifica dinainte efectul culorilor și se poate obține acceptul necesar din partea Direcției de Cultura a județului Dambovita.

- amenajare căilor de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, nu vor afecta monumentele istorice.

- Amenajarea și utilizarea curților și spațiilor exterioare adiacente, exista o combinație echilibrată între funcțiunile de locuit și cele gospodărești. Pentru valorificarea curților ar trebui îndepărtate folosirile neadecvate. Suprafețele trebuie amenajate pentru utilizări multiple, toate aferente funcțiunii de locuire. Prin amenajarea de mici spații verzi, eventual locuri de joacă pentru copii, având și bănci pentru recreere, poate rezulta un ansamblu de spații adecvate.

- **se face obligatoriu supraveghere arheologică de specialitate la executie.**

Art.22. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului (valori maxime)

POT = 54.00 % ; CUT = 1,30 ; Nr. niv.= 3

Depasirea valorilor indicilor urbanistici maximi propusi **NU SE ADMITE.**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art.23. Parcaje :

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte : pentru locuinta minimum un loc de parcare / garare; pentru fiecare din celelalte functiuni complementare sau compatibile permise prin RLU necesarul se stabileste cf. actelor normative (P 132-93).

Garajul se poate realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladire anexa, provizorie sau durabila, cu respectarea Codului Civil. S-au prevazut 2 locuri de parcare.

Art.24. Spatii verzi :

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Art.25. Imprejmuiri :

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privions conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul DTAC, PT.

Intocmit
sef proiect
Arh George Buda

Echipare edilitara
Ing. Doina Eftimescu