

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 84650, str. Aviator Negel, nr. 6F, județul Dambovita**

**Beneficiar: DUMITRA DRAGOS – FLORIN**

**Proiectant: S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița**

# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## 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 construcțiilor 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, **conslocuireie 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 legisi 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 soluții de organizare urbanistică, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amplasamentul situat pe teritoriul administrativ al municipiului Targoviste, judetul Dambovita, în intravilanul acestuia, pentru un ansamblu de lucrări constând în:

- “EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL – LOCUINTA PARTER EXISTENTA SI EXTINDERE TERASA EXTERIOARA”.
- Certificatul de urbanism nr. 63/ 12.10.2023.

Zona studiată este reprezentată de un teren intravilan, proprietate privată, cu suprafata totală de 454,00 mp, identificat cu numarul cadastral 84650 situat in municipiul Targoviste, judetul Dambovita, strada Aviator Negel, nr. 6F, terenul avand categoria de folosinta curti constructii.

In acest context s-a solicitat, prin Certificatul de urbanism, elaborarea unui **Plan urbanistic zonal** prin beneficiarul proiectului Dumitru Dragos Florin ce pune la dispoziție în vederea construirii/dezvoltarii, o suprafață de teren de cca. 454,00 mp amplasat în partea de sud-est a intravilanului municipiului Targoviste, pentru extinderea pe verticala cu un nivel a unei locuinte

cu regim de inaltime existent parter, si extinderea terasei exterioare, care să cuprindă reglementări specifice detaliate, corelate cu prevederile **Planului urbanistic general** aprobat, referitoare la: organizarea arhitectural-urbanistică, modificarea indicatorilor urbani, modul de utilizare a terenului, măsuri de protecție a mediului, permisiuni si restrictii 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 planșa nr. 4 - “Reglementări urbanistice – zonificare functionala”.

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

**3.** Teritoriul studiat are urmatoarea zona functionala :

### **II.1. ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – Zona locuinte individuale si functiuni complementare Li**

---

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

---

Zona ce face parte din documentatia de urbanism P.U.Z., terenul aflat in municipiul Targoviste, strada Aviator Negel, nr. 6F, N.C. 84650, judetul Dambovita.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. se afla in proprietate private a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul studiat este situat in intavilanul municipiului Targoviste, in partea de sud-est a acestuia.

Zona pentru locuire se compune din urmatoarele subzone functionale:

#### **Zonă locuinte individuale si functiuni complementare**

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**

- locuinte individuale cu maxim P+1 niveluri in regim de construire izolat si anexe gospodaresti aferente acestora;
- terase.

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

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, materiale traditionale de constructie si alte activitati specifice), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 150 mp ADC (arie desfasurata construita) si 80 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante si sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 150 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- depozitari pentru materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil in circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **SECȚIUNEA II: CONDITII DE CONFORMARE SI AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR**

**Pentru a fi constructibil un teren, trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.**

## **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Regimul de aliniere va fi de minim 3,00 fata de strada Aviator Negel;
- Este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindow-uri ;
- In fâșia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor

- tehnice, punctelor de bransament/conexiune, spatiilor verzi, imprejmuirilor, aleilor de acces, a anexelor gospodaresti, platformelor pietonale si carosabile de incinta, parcajelor;
- lesirile din retragerea fata de aliniament la constructiile cu caracter definitiv (trepte de access, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streasina s.a. ) sunt acceptate, dar fara a depasi 1,50 m;

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

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA LATERALA SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Clădirea se va retrage de la limitele laterale cu distanta de **2,00 m** si limitele posterioare ale parcelei la distanta de **2,00 m**, (*zona edificabilă este evidențiată în planșa nr. 4 - "Reglementări urbanistice – zonificare functionala"*) ;
- este interzisa depasirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA.**

- cladirile se vor amplasa in regim de construire discontinuu – izolat pe parcela ;
- amplasarea cladirilor, unele fata de altele pe aceeasi parcela, va respecta normele prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor, distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE.**

- orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in **NORMATIVUL P 118/1998**.

#### **ARTICOLUL 8 - ACCESUL PIETONAL.**

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

#### **ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiile de manevra auto si parcare se vor asigura in incinta, conform HG 525/1996, anexa 5, pct. 5.12.

## **ARTICOLUL 10 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele ;
- conform legislatiei actuale problema gestionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.
- beneficiarul va trebui sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala;
- pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precolectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

## **ARTICOLUL 11 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).**

- pentru a putea fi construit un teren trebuie sa fie accesibil printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile;
- parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:
  - front minim la strada a parcelei (lotului sau terenului) este de minim 12,00 m;
  - adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 15,00 m;
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

## **ARTICOLUL 12 - INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CONSTRUCTIILOR.**

- regimul maxim de inaltime admis (Rh maxim) este de P+1E, Hmaxim 9,00 ;
- Înălțimea maximă la cornisa/atic este de 7,00 m;
- Inaltimea maxima admisa la coama este de 9,00.

## **ARTICOLUL 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.**

- cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei ;
- aspectul cladirilor se recomanda a fi subordonat cerintelor functionale si exprimarii prestigiului autoritatilor sau investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri

- compozitionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate ;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor beneficiarului ;
  - se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor ;
  - nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor fatade sau acoperis ;
  - 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 14 - PARCAJE.**

- Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- In conformitate cu HG 525/1996, pentru constructiile de locuire vor fi prevazute min. 2 locuri de parcare.

#### **ARTICOLUL 15 - SPATII VERZI.**

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 10%;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale, spații neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

#### **ARTICOLUL 16 - IMPREJMUIRI.**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune:

- imprejmuirea va fi de maxim 2,20 m si min. 1,80 m, opaca spre vecinatati ;
- materialele si culorile utilizate vor avea un aspect ce se vor integra in specificul zonei atat din punct de vedere arhitectural, cat si functional;
- imprejmuirile la aliniament se vor realiza in totalitate in interiorul parcelei si vor avea un aspect unitar;
- se interzice utilizarea materialelor si culorilor stridente.

### **SECȚIUNEA II: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **ARTICOLUL 17 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)  
**POT<sub>maxim</sub> = 40,00%;**
- aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje si de accese, spatiile verzi, echipamente edilitare nu vor intra in calculul P.O.T.



## **ARTICOLUL 18 – COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

**CUT<sub>maxim</sub> = 0,80**

Intocmit,  
arh. Dumitru Barbu