

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”

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 -" LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" in mun. Targoviste, Str. Costache Olareanu, nr. 45, 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;
- Parcela a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ „ De la autogara pana la cimitirul Suseni;; aprobat prin HCL 128/1998, modificat prin PUZ, Terenul Marginit de autogara- Cimitirul Susei si B-dul Eroilor" Aprobat prin HCL 272/2002, indicatori urbanistici maximali: POT=45%; CUT = 1.4, H max=12.00m. Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art 47, alin (3) li. e), pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele : POT = 45% si CUT= 1.4, H max=12.0m.

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 3892.00mp, coproprietatea sotilor: **SORICA STELIAN si SORICA VILIA-CRISTINA** .

3.1.2. Acces carosabil si pietonal din str. Costache Olareanu

3.1.3. Amenajarea peisajera a spatiului studiat.

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

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiate este « **LMu- Zonă rezidențială cu locuinte P, P+1, P+2** »

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. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism si a reglementarilor PUZ aprobat.

4.2. Conform prevederilor Legii 350/2011, republicata, art.47, alin 3, lit.e, pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ ce va fi supusa analizei si aprobarii in Consiliul Local al municipiului Targoviste.

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. 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 nemobilat, omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate urmatoarei functiuni, cea de locuire (propusa).

a.2. Teritoriul studiat in PUZ are ca scop lotizarea parcelei proprietate privata in 5 loturi si se incadreaza in Lmu-zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Tipuri de subzone functionale :LMu1, Llu1, Llu2, ISps, Pp, Ppp, Ism, Ps.

Parcela a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ „ De la autogara pana la cimitirul Suseni;; aprobat prin HCL 128/1998, modificat prin PUZ, Terenul Marginit de autogara- Cimitirul Susei si B-dul Eroilor” Aprobat prin HCL 272/2002, indicatori urbanistici maximali: POT=45%; CUT = 1.4, H max=12.00m.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art 47, alin (3) li. e), pentru divizarea in mai mult de 3 parcele este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele :

POT = 45% si CUT= 1.4, H max=12.0m.

Prevederile documentatiei de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.

Prin documentatia PUZ – lotizare teren in vederea construirii de locuinte individuale , se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului(CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 3)

LMu - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - unitate functionala de baza

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Functiunea dominanta a zonei studiate este : **LMu - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M**

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

- Subzona aferenta constructiilor
- 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 comertului pe lot:

- Locuire ca activitate preponderenta pe parcela - pondere minimum 60 % din SD;

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza pe parcela;

b.1. Functiunile complementare locuintei:

- spatii verzi 20.00%
- alei carosabile, alei pietonale, parcaje, (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 comertul la nivelul parcelei, sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare ;

b.3. Functiunile complementare la nivelul zonei:

- alimentare cu energie electrica, telecomunicatii; post transformare in cabina de zid;
- 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. Intrucat terenul se invecineaza la Vest cu CFL 904 (DF 650) - proprietate STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A, in conformitate cu Ordonanta de Urgent a Guvernului Romaniei nr. 83/2016 de modificare si completare a Ordonantei de Urgenta a Guvernului Romaniei nr. 212/1998, privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea SNCFR, aprobata prin legea nr. 89/1999 se atrage atentia ca in limita de 20m de o parte si de alta a fata de axul liniei C.F. publice este constituita **zona de siguranta de protectie a infrastructurii feroviare publice** astfel:

a) Sa instituit zona de siguranta a infrastructurii publice feroviare, in limita a 20 metri de o parte si de alta a axului liniei ferate, zona in care se amplaseaza instalatii CFR. Pentru Terenurile proprietate privata, aflata in aceasta zona, se poate proceda la expropriere pentru cauza de utilitate publica. In aceasta zona se amplaseaza numia constructii si instalatii feroviare.

b) In baza aceeasi Ordonante, s-a instituit "zona de protectie a infrastructurii feroviare publice", cuprinzand terenurile limitrofe situate de o parte si de alta a caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 metrii de la calea ferata.

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

6.3. 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. 4 - "Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

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

Constructia se orienteaza astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor 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 strada Costache Olareanu

Art.9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament (linia rosie): conform RGU si plansei nr. 5. "Reglementari urbanistice, mobilare. Circulatii.

- alinierea limitativa obligatorie fata de Strada propusa a fi o prelungire a str. Costache Olareanu este de **6.00m**

Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel¹:

- 3.00 m fata de limita de Nord - nr. Cad. 77515 (BISERICA PENTICOSTALA NR. 1) - **teren liber de constructii**

- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu); **teren liber de constructii**

- 3.00m fata de limita de Sud - S. C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)

- 7.00m fata de limita de Vest - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

¹ Conform planșei de Reglementari Urbanistice

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

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.

- 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) - **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 aliniamentele posterioare, cladirile se amplaseaza obligatoriu in limitele edificabilului stabilit ; terenul ramas intre limita edificabilului si aliniamentul lotului este amenajabilul parcelei pe care se pot crea amenajari pentru petrecerea timpului liber, spatii verzi cu rol ambiental;
- ❖ Respectarea zonei destinate construirii si amenajarii are rolul de a crea ordine spatiaala (raport intre «gol» si «plin»);

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 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 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.

Se propune lotizarea suprafetei de 3892.00mp in 6 loturi astfel:

Lot 1 : in suprafata 914.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - BBISERICA PENTICOSTALA NR. 1 (nr cad. 77515) - pe o distanta de 33.90m
- str. Costache Olareanu - pe o distanta de 9.86m

Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 20.82m

Sud: Lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.20m

Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT:
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 20.74m

Edificabilul propus pentru lot 1, se va retrage fata de limitele parcelei astfel²:

- 3.00 m fata de limita de Nord - nr. Cad. 77515 - BISERICA PENTICOSTALA NR. 1

- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

- 2.00m fata de limita de Sud - lot 2 (rest proprietate)

- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL
TRANSPORTURILOR CONCESIONAT: COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.

Lot 2 : in suprafata 565.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - lot 1 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.20m

Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m

Sud: Lot 2 (rest proprietate)- pe o distanta de 44.47m

Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT:
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.75m

Edificabilul propus pentru lot 2, se va retrage fata de limitele parcelei astfel³:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 1 (rest proprietate)

- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

- 2.00m fata de limita de Sud - lot 3 (rest proprietate)

- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL
TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI

FERATE CFR S.A.

Lot 3 : in suprafata 569.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.47m

Est: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m

Sud: Lot 4 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.73m
Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT:
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.75m
Edificabilul propus pentru lot 3 se va retrage fata de limitele parcelei astfel⁴:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 2 (rest proprietate)
- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 4 (rest proprietate)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL
TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI
FERATE CFR S.A.-

Lot 4 : in suprafata 570.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 44.73m
Est: -strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.75m
Sud:- strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 3.00m
- Lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.30m
Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT:
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 12.77m
Edificabilul propus pentru lot 4, se va retrage fata de limitele parcelei astfel⁵:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 3 (rest proprietate)
- 6,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 5 (rest proprietate)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL
TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.-

Lot 5 : in suprafata 667.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.30m
Est: -strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 6 - pe o distanta de 12.00m
Sud:- S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 40.51m
Vest: - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL TRANSPORTURILOR CONCESIONAT:
COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE CFR S.A.- pe o distanta de 21.10m
Edificabilul propus pentru lot 5, se va retrage fata de limitele parcelei astfel⁶:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 5 (rest proprietate)
- 3,00m - fata de limita de est (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);
- 3.00m fata de limita de Sud - S. C. GENERAL COM ATYC S.R.L.
(fost s.c. Mondotrans S.A.)
- 7.00m fata de limita posterioara - Proprietar STATUL ROMAN - MINISTERUL
TRANSPORTURILOR CONCESIONAT : COMPANIA NATIONALA DE CAI
FERATE CFR S.A.-

Lot 6 : in suprafata 612.00mp, drum de acces, prelungirea str. Costache Olareanu, avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: - str. Costache Olareanu- pe o distanta de 8.25m
- Est: Prop. Persoana Fizica nr. Cad. 4149 - pe o distanta de 68.25m
- Sud:- S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 11.63m
- Vest: - lot 5 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.00m
 - lot 4 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m
 - lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m
 - lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 12.75m
 - lot 1 (rest proprietate) - pe o distanta de 20.82m

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 **3892.00mp** si regimul maxim de inaltime de: **P+1+M**

Art.19. Inaltimea constructiilor: **H= 10.00m la cornisa si H =12.00m la coama - pentru locuinte**
H= 3.00m la cornisa si H = 6.00m la coama - pentru anexe gospodaresti

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

POT = 45.00 % ; CUT = 1.4 ; Nr. niv.= 3

Depasirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC si numai in proportie de 20% in urma solicitarii de catre serviciul de specialitate al Primariei mun. Targoviste insotite de justificarea imposibilitatii respectarii acestora.

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

Art.22. Parcaje :

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

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladire anexa, provizorie sau durabila, cu respectarea Codului Civil.

In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 se propune a se realiza cate 2 locuri de parcare pentru autoturisme in cadrul fiecarui lot. Deasemenea se propune ca fiecare locuinta sa fie prevazuta cu cate un garaj auto pentru care sa asigure 1-2 locuri de parcare. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale constructiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autospecialelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

Art.23. 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.24. 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).
Împrejmuirea la strada se va face cu gard transparent sau semitransparent, din motive de siguranta si protectie a vecinatatilor se poate realiza si gard opac din materiale prefabricate sau zidarie. Inaltimea maxima a imprejmuirilor nu va depasi 2.00m.

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

Intocmit,
arh Buda George