

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 “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. 43, 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, “ Modificare PUZ introcmnit pentru terenul marginit de autogara- Cimitirul Susei si B-dul Eroilor” Aprobata 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 constructiilor 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 **2897.00mp**, coproprietatea **STOICESCU CLAUDIU IONUT, STOICESCU MARILENA LARISA, VINTILA VLAD DAMIAN, VINTILA MARIA**

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 studiată este « **LMu- Zonă rezidențială cu locuinte P, P+1, P+2** »

3.3. După parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ).

Zona studiată 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 fiecărei 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 studiată 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, lsm, Ps.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „ De la autogara pana la cimitirul Suseni; aprobat prin HCL 128/1998, modificat prin PUZ, “ Modificare PUZ introcmiit pentru 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 documentației 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 planșa nr. 3 – “Reglementari urbanistice- zonificare functionala” este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

LMu - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - unitate funcțională de bază

IV . PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCIONALE

CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este : LMu - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M

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

- Subzona aferentă construcțiilor
- Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale pe parcelă;
- Subzona activităților tehnico - edilitare și gospodăriei comunale;
- Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental ;

Art.3. Funcțiuni complementare și compatibile admise pe parcelă: **echipamente edilitare, spații verzi difuze, circulație carosabilă și pietonală, platforme parcare, garaj auto, împrejmuire teren ;**

Art.4. Funcțiuni interzise în zona: activități cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCIONALĂ

Art.4. Utilizările permise ale terenului și clădirilor

a. Activități preponderente pe parcelele destinate comerțului pe lot:

- Locuire ca activitate preponderentă pe parcelă - pondere minimum 60 % din SD;

b. Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de bază pe parcelă;

b.1. Funcțiunile complementare locuinței:

- spații verzi 20.00%
- alei carosabile, alei pietonale, parcaje, (circulație și staționare auto);
- alimentare cu apă;
- alimentare cu energie electrică ; telecomunicații ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) prin rețele locale de canalizare -
- salubritate și igiena urbană (platforma de precolectare a deșeurilor menajere);

b.2. Funcțiunile compatibile cu comerțul la nivelul parcelei, sunt următoarele :

- parcare și/sau garare;
- activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare ;

b.3. Funcțiunile complementare la nivelul zonei:

- alimentare cu energie electrică, telecomunicații; post transformare în cabina de zid;
- alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire;
- salubritate și igiena urbană;

Art.5. Utilizări permise cu condiții :

5.1. În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

5.2. În cazul în care alți gestionari de rețele constată că există rețele subterane pe amplasamentul studiat și le înregistrează în avize la faza DTAC, se va respecta condiționarea respectivă.

Art.6. Interdicții permanente de construire :

6.1. Intrucat terenul se invecineaza 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 numai 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.

- Se stabileste linia rosie – 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. 76384 (XANTHOS CONSTANTINOU GEORGIOS DANOS)
- 5,00m - fata de limita de est - nr. Cad. 73132 (OPREA CONSTANTIN); nr. Cad. 4141 BANEA (fosta MARIN) ALINA-ANDREEA); nr. Cad. 77664 (GIRNEATA COSTEL OPRESCU - GIRNEATA ANCA-ELENA);
- 3.00m fata de limita de Sud - S. C. GRUP ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)
- 6.00m fata alinierea propusa - (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu); si la 11.00m fata de limita proprietatii de Vest.

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.

- Distanta 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 retelele 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 rețelele 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 2897.00mp in 5 loturi astfel:

Lot 1 : in suprafata 636.00mp avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: - nr cad. 76394 (XANTHOS CONSTANTINOU GEORGIOS DANOS)
- pe o distanta de 41.00m
- Est: nr cad. 73132 (OPREA CONSTANTIN) - pe o distanta de 15.25m
Nr cad. 4141 BANEA (fosta MARIN) ALINA-ANDREEA)- pe o distanta de 0.17m
- Sud: Lot 2 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.06m
- Vest: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 5 - pe o distanta de 15.42m

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

- 3.00 m fata de limita de Nord - nr. Cad. 76394
- 5.00m fata de limita posterioara (EST) - nr. Cad. 73132; nr. Cad. 4141
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 2 (rest proprietate)
- 6.00m - fata de limita de est lot 5 (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

Lot 2 : in suprafata 636.00mp avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: - Lot 1 (rest proprietate)- pe o distanta de 41.06m
- Est: nr cad. 4141 -(BANEA (fosta MARIN) ALINA-ANDREEA) - pe o distanta de 15.08m
nr cad. 77664 (GIRNEATA COSTEL OPRESCU - GIRNEATA ANCA-ELENA- pe o distanta de 0.35m
- Sud: Lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.12m
- Vest: strada Propusa (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 5 - pe o distanta de 15.42m

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)
- 5.00m fata de limita posterioara (EST) - nr. Cad. 4141; nr. Cad. 77664
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 3 (rest proprietate)
- 6.00m - fata de limita de est lot 5 (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

Lot 3 : in suprafata 636.00mp avand urmatoarele vecinatati:

- Nord: - Lot 2 (rest proprietate)- pe o distanta de 41.12m
- Est: nr cad. 77664 (GIRNEATA COSTEL OPRESCU - GIRNEATA ANCA-ELENA- pe o distanta de 15.42m

Sud: Lot 4 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.16m
Vest: strada Propusa lot 5 (prelungirea str. Costache Olareanu)- lot 5 pe o distanta de 15.42m

Edificabilul propus pentru lot 2, se va retrage fata de limitele parcelei astfel⁴:

- 2.00 m fata de limita de Nord - lot 2 (rest proprietate)
- 5.00m fata de limita posterioara (EST) - nr. Cad.77664
- 2.00m fata de limita de Sud - lot 3 (rest proprietate)
- 6.00m - fata de limita de est lot 5 (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

Lot 4 : in suprafata 636.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - lot 3 (rest proprietate) - pe o distanta de 41.16m

Est: nr cad. 77664 (GIRNEATA COSTEL OPRESCU - GIRNEATA ANCA-ELENA - pe o distanta de 11.58m

Sud:- S.C. GRUP ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 39.06m

Vest: strada Propusa lot 5 (prelungirea str. Costache Olareanu)- pe o distanta de 23.11m

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 vest nr. Cad. 77664;
- 3.00m fata de limita de Sud - S.C. GENERAL COM ATYC S.R.L.
(fost s.c. Mondotrans S.A.)
- 6.00m - fata de limita de est lot 5 (str propusa - Prelungirea str. Costache Olareanu);

Lot 5 (drum de acces): in suprafata 353.00mp avand urmatoarele vecinatati:

Nord: - str. Costache Olareanu- pe o distanta de 5.00m

Est: - rest proprietate lot 1 - 15.42

- rest proprietate lot 2 - 15.42

- rest proprietate lot 3 - 15.42

- rest proprietate lot 4 - 23.11

Sud:- S.C. GRUP ATYC S.R.L. (fost s.c. Mondotrans S.A.)- pe o distanta de 8.09m

Vest: - Sorica Stelian si Sorica Vilia - Cristina - pe o distanta de 68.25m

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 studata are o suprafata de **2897.00mp** 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 anexe 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 imprejmuiri

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 construcțiilor, 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.

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



Intocmit
Sef proiect:
Arh George Buda

Echipare editara:
Ing. Doina Eftimescu