

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN – LOTIZARE PENTRU LOCUINTE"

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.

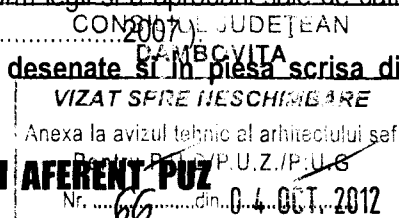
1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN – LOTIZARE PENTRU LOCUINTE "satul TARTASESTI ( T 45/2, P 462 / 23 ) comuna TARTASESTI, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform Legii si a aprobarii sale de catre CLCT ( Consiliul Local al Comunei Tartasesti prin Hotararea nr. .... din ..... 2007).

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 : Arhitect-sef,

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată 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 COMUNA TARTASESTI, JUDETUL DAMBOVITA aprobat de CLCT ;



### 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. Parcela cu suprafata totala de **12 500 mp**, proprietate a Domnilor Bolocan Ioana si Bolocan Dorian din Tartasesti ca urmare a **Sentintei Civile nr. 1702 / 30.05.2008.**

Terenul este arabil extravilan situat in T 45/2 , P 462 / 23 cu nr. cadastral 7388 si in scris in cartea Funciara a localitatii Tartasesti cu nr. 6098, conform Planului de Amplasament si Delimitare a Bunului Imobil.

3.1.2. Se ridica interdictia temporara de construire stabilita in PUG aprobat pentru suprafata de 12 500 mp.

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru zona studiata este "locuinte si functiuni complementare", conform reglementarilor PUG si RLU aprobat pentru comuna Tartasesti.

## 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

4.2. Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din RGU si a prevederilor din plansa 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 art. 10 din RGU.

In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale previzibile.

5.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie rutiera si a altor lucrari de infrastructura, se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 si 12 din RGU.

5.2.1. Se interzice autorizarea construirii de locuinte si cladiri destinate altor functiuni in zona de protectie si siguranta a retelei de gaze pentru care s-a instituit servitute de interes public;

5.3. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU si cu planșa nr. 4 - "Reglementari echipare tehnico edilitară".

Extinderea rețelilor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Când investiția antrenează după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritățile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, autorizarea executării construcțiilor se va face după asigurarea surselor de finanțare.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta "locuire si functiuni complementare".

a.1. Tipul de locuire actual in zona: rural in cladiri cu regim de inaltime P+1/P+2 cu regim de construire izolat; locuire cu caracter rural in satul Tartasesti, dar cu potential mare de urbanizare de o parte si de alta a drumului national principal DN7 datorita cadrului natural atractiv pentru populatia Capitalei si a imbunatatirii infrastructurii prin efortul administratiei publice locale a comunei Tartasesti.

#### REGLEMENTARI URBANISTICE (planșa nr. 3)

Zona locuinte unifamiliale pe lot cu regim maxim de inaltime P + 1 - unitati functionale de baza

Zona aferenta circulatiei carosabile, pietonale si amenajarile aferente

Zona spatii verzi amenajate pe parcela, circulatii, parcaje, terase - amenajabilul parcelei

Zone verzi cu rol de protectie si ambiental spre HC 477

Zona constructiilor aferente echiparii tehnico - edilitare

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

#### ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - Regim de inaltime maxim : P + 1

##### CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Functiunea dominanta a zonei studiate este "locuire si functiuni complementare";

Art.2. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela :

pe aceeasi parcela - comert si alimentatie publica, echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, terase acoperite / descoperite, platforme parcare/garare, spatii pentru relaxare ;

Art.3. Functiuni interzise: 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 parcela:

- Locuire ca activitate preponderanta 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 CLCT.

**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 in sistem individual ;
- alimentare cu energie electrica printr-un generator electric ;
- 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, comert en - detail, servicii ;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare;
- alte servicii ;

**b.3. Functiunile complementare locuintelor la nivelul zonei:**

- spatii verzi, pentru joaca si agrement ( sport, recreere ) ;
- strazi si alei carosabile, alei pietonale, parcaje si garaje ( circulatie, stationare auto, manevra auto);
- alimentare cu energie electrica prin folosirea panourilor solare ;
- centrala pe peleti si pentru prepararea hranei si pentru incalzire ;
- bazine vidanjabile ( sau microstatii de epurare ecologice) pentru apele menajere uzate ;
- salubritate si igiena urbana;

**b.4. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul zonei** , sunt :

- servicii comerciale, de alimentatie publica, divertisment, alte tipuri de servicii ;

**Art.5. Utilizari permise cu conditii :**

**5.1.** In zona de protectie a retelei de gaze din vecinatatea amplasamentului: amplasarea constructiilor in frontul adiacent se face la 10,0 m fata de axul acestuia ;

**5.2.** In zona de protectie a canalului hidrotehnic HC 477, amplasarea constructiilor se va face cu respectarea celor 3,0 m masurati pe perpendiculara de la marginea canalului spre proprietatea privata.

**Art.6. Interdictii permanente de construire :**

**6.1.** Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public ( zona strazii publice- DE 493 ).

**6.2.** Este interzisa autorizarea obiectivelor poluante sau care prezinta riscuri tehnologice in toata zona.

## CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Amplasarea constructiilor**, in cadrul zonei studiate se face conform **anexei nr. 1** din RGU si plansei nr. 3 - " Reglementari urbanistice".

**Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale** : conf. **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

Constructiile de locuinte se orienteaza astfel incat, pentru cel putin jumătate 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. **art. 18** din RGU.

Toate constructiile si amenajarile vor fi astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei rutiere si pietonale pe drumul de exploatare DE 493, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

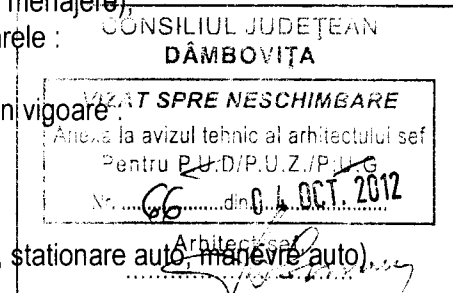
**Art.9. Amplasarea fata de aliniament** : conform **art. 23** din RGU.

- Retras de la aliniamentul spre DE 493 cu minimum 11,80 m;

- Retras de la aliniament la drumul in folosinta comuna nou creat pe proprietatea privata cu minimum 13,66 m, conform plansei nr. 3.

**Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei** : conform **art. 24** din RGU si plansei nr.3 ( zona edificabila ).

10.1. 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 va fi o astfel de solicitare) se recomanda o **distanța minima egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai mica de 3 m**, pentru asigurarea respectării normelor de înșurire și de prevenire a incendiilor.
- Distanța minima admisa de Codul Civil între fatadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădita 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 )

Proiectantul recomanda realizarea constructiilor in regim izolat (traditional ), astfel:

- ❖ In relatie cu limitele laterale ale parcelei, locuintele vor fi amplasate izolat cu respectarea distantelor minime impuse fata de limitele laterale : conform plansei nr. 3.
- ❖ In relatie cu aliniamentele posterioare, cladirile se amplaseaza cu respectarea distantelor minime impuse fata de limitele laterale : minimum 2 m;
- ❖ In relatie cu aliniamentul frontal spre drumul in folosinta comuna, limitele edificabilului stabilit va fi de 13,66 m : terenul ramas între limita edificabilului și aliniamentul principal al lotului-este amenajabilul parcelei pe care se pot crea amenajari pentru petrecerea timpului liber, spatii verzi cu rol ambiental, spatiu destinat amenajarii gradinitei de fatada, acceselor carosabile și pietonale pe parcela, aleilor pietonale de acces in locuinta etc.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Art.11. Accese carosabile** : conf. **art. 25 si anexa nr. 4** din RGU.

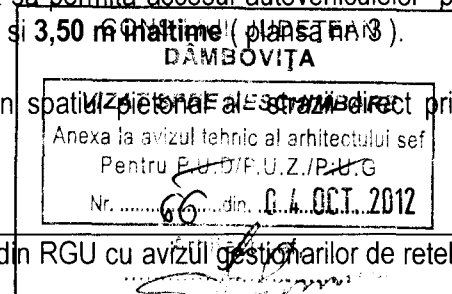
11.1. Se amenajeaza un singur acces carosabil in zona studiata (drum privat in folosinta comuna), racordat la DE 493 cu o latime de 7,0 m.

11.2. Locuintele propuse vor primi acces direct din zona drumului in folosinta comuna.

Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime și 3,50 m înălțime (planșa nr.3).**

**Art.12. Accese pietonale** : conform **art. 26** din RGU.

Parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal la strada direct prin aliniamentul parcelei ; nu sunt necesare alte servituti de trecere.



### Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

**Art.13. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente** : conf. **art. 27** din RGU cu avizul gestionarilor de rețele pentru fiecare tip de rețea.

**Art.14. Realizarea de rețele tehnico-edilitare** : conform **art. 28** din RGU

14.1. Conform legislației in vigoare, rețelele edilitare publice, **apartin domeniului public national, judetean sau local**, dupa caz.

14.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii rețelelor edilitare publice se pot finanta și de catre un investitor sau beneficiar interesat , partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Comunei Tartasesti ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public și se administreaza cf.legii.

14.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare și 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 și de executare** a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

**Art.15. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

15.1. **Instalatiile și rețelele publice** sunt in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale,

15.2. **Lucrarile de racordare și bransare la rețelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica și telefonie ) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar și se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

**Art.16.** Deoarece in momentul de fata zona nu este echipata cu sisteme publice de alimentare cu apa, energie electrica, gaze și canalizare, se admite la autorizarea construirii realizarea de sisteme proprii cu urmatoarele conditii :

16.1. Sistemul propriu de alimentare cu apa se va adopta numai pentru 10 loturi;

16.2. Cladirile vor fi echipate obligatoriu cu sisteme de evacuare a apelor uzate compus din rețea și bazine vidanjabile sau microstatii de epurare ecologice, cu deversarea apelor conventional curate la teren ( ingrijirea spatiilor verzi ) sau in santurile drumurilor.

16.3. Pentru necesarul de energie electrica a viitoarelor locuinte, acestea vor folosi panouri solare, in vederea protectiei mediului inconjurator.

16.4. Pentru incalzirea spatiilor se vor folosi centrale pe peleti.

### Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

**Divizarea subparcelelor** delimitate prin PUZ pentru functiunea - « locuire » in parcele noi este **interzisa**, fara elaborarea altei documentatii de urbanism.

**Art.17. Parcelele destinate locuintelor pe loturi individuale** in zona studiata au in marea lor majoritate dimensiunile ( 37,0 – 50,0 ) m x ( 25,66 – 32,66 ) m - (dreptunghiuri, trapeze), iar suprafatele variaza intre 950 mp si 1260 mp;

In solutia de organizare urbanistica nu exista loturi ale caror dimensiuni geometrice si forme sa nu intruneasca conditiile legale de constructibilitate conform art.30 din RGU.

17.1. In situatia in care se produc divizari ale parcelelor ulterior PUZ se conditioneaza autorizarea de elaborarea si aprobarea PUD sau PUZ, conform legii.

**Art.18. Inaltimea constructiilor:** conform **art. 31** din RGU; se stabileste pentru zona destinata locuintelor individuale pe lot regimul de inaltime maxim P + 1 ;

18.1. Inaltimea maxima a cladirilor de locuit : maxim 7,0 m la cornisa si maxim 10,00 m la coama.

18.2. Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la cornisa, respectiv pana la coama acoperisului.

**Art.19. Aspectul exterior al constructiilor :** conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

19.1. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate;

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

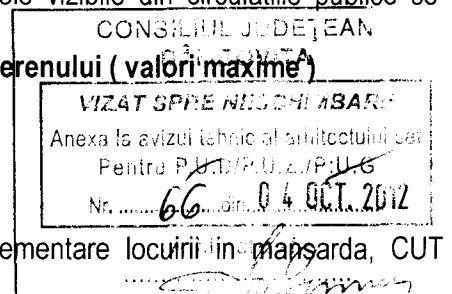
**POT = 26 % ; CUT = 0,4 ; Nr. niv.= 2,0 ;**

20.1. POT se majoreaza corespunzator, daca :

- Proprietarul construieste pe parcela un garaj din materiale durabile.

- Terasele sunt acoperite ;

20.2. In cazul amenajarii de spatii pentru locuit sau functiuni complementare locuirii in mansarda, CUT se majoreaza corespunzator spatiului adaugat.



### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

**Art.21. Parcaje :** conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

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).

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

**Art.22. Spatii verzi :** conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU

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.

22.1. Este obligatorie plantarea de arbori inalti in zona de protectie a canalului hidrotehnic HC 477 ce delimiteaza parcela pe latura de est.

**Art.23. Imprejmuiri :** conform **art. 35** din RGU

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 privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul PAC, PT

Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie in toata zona studiata cu inaltime care sa nu depaseasca 2,0 m.

Intocmit,  
urb. Alexandrina SOARE

