



**PROIECTANT : S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE**

**Mob: +40(0)734722655**

**Email: Email:citymapsrl@gmail.com**

---

# **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1**

*Municipiul Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47  
judet Dambovita*

---

Beneficiar: **BUCA GHEORGHE** – Judetul Dambovita, Municipiul Targoviste, str.  
Tudor Vladimirescu, bl.10, sc. C, et. 2, ap. 6

## FOAIE DE CAPAT

- 
1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1**  
2. Adresa : Mun. Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47, Dambovita  
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L.** - Targoviste  
4. Beneficiar: **BUCA GHEORGHE** – Judetul Dambovita, Municipiul Targoviste, str. Tudor Vladimirescu, bl.3, sc. E, et. 2, ap. 6  
5. Data : Ianuarie 2019; cod proiect Z277;
- 

## CONTINUT

---

### PIESE SCRISE

---

#### **MEMORIU GENERAL :**

##### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### **REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :**

##### **I. DISPOZITII GENERALE**

##### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**ANEXE :**

- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 250/19.03.2019
- CERTIFICAT CONSTATATOR
- CI
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
- EXTRAS DE CARTE FUNCIIARA – NC 77249

---

**PIESE DESENATE**

---

0.1	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 20000
0.2	INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 1000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 500
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 500
2.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 250
3.	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC 1: 250

---

# MEMORIU DE PREZENTARE

---

## 1. INTRODUCERE

---

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

---

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1**
2. Adresa : Mun. Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47, Dambovita
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **BUCA GHEORGHE** – Judetul Dambovita, Municipiul Targoviste, str. Tudor Vladimirescu, bl.3, sc. E, et. 2, ap. 6
5. Data : Ianuarie 2019; cod proiect Z277;

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

---

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **233,0 mp( din acte) si 229,0 mp( masurata)** și se dorește determinarea condițiilor de amplasare și conformare pentru un spatiu comercial P+1 pe un teren proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică **BUCA GHEORGHE**, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47, Jud. Dambovița.

În Certificatul de Urbanism nr. 250/19.03.2019 eliberat de Primaria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 65, alin.(1) și art. 32, alin. (3) și alin.(4) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Prin PUZ se vor stabili reglementari cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament și distanțele fata de limitele laterale și posterioara a parcelei.

### 1.3 Surse documentare

---

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Certificat constatator autentificat cu nr. 14415/25.04.2016;
- Studiu geotehnic Af;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

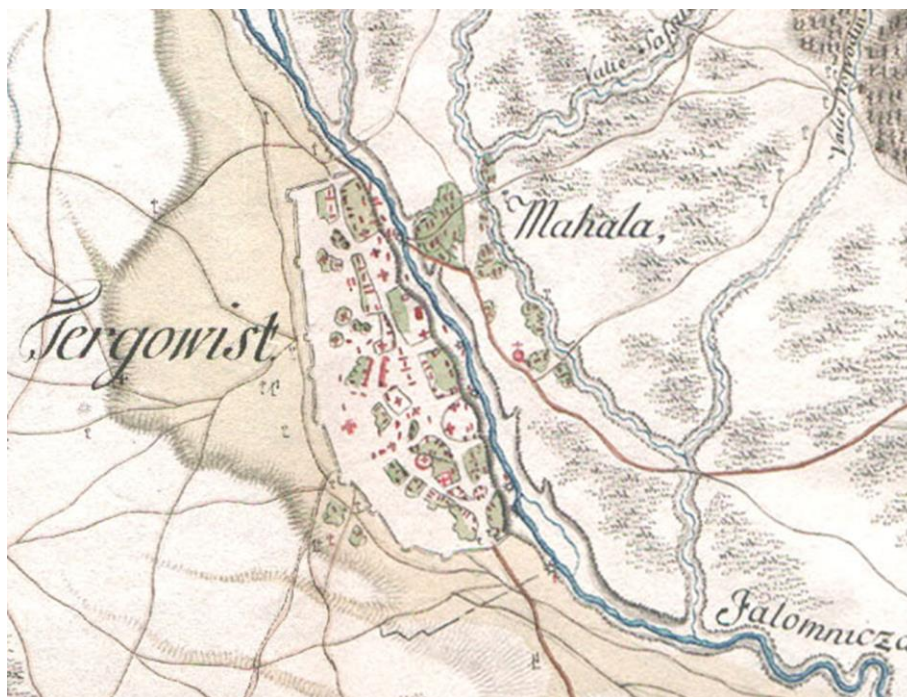
## 2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

Parcela care face obiectul studiului : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1** pe Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47, municipiul Targoviste se afla in zona de protectie a “**Santului de aparare” poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 si a “ Valului Cetatii Targoviste “ poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06 si la o distanta de cca 78 m fata de acesta.**

#### **Cronologie / etape din evolutia zonei, extrase din Cronica orasului**

- 1645 - este ridicată fortificatia orasului cu val, palisadă, sant si bastioane pentru artilerie;
- 1714 - este mentionat Târgul din Afară, ca loc de executie a răufăcătorilor;
- 1821 - se efectuează ultima reparatie a Santului si Valului Cetății;
- 1831 - perimetrul construit al orasului depășeste limita santului si valului cetății, cuprinzând treptat mahalaua Târgului din Afară;
- 1844 - la initiativa lui Sache Poroineanu, "boiernas liberal", Târgul din Afară se dezvoltă ca un important pol economic al orasului; capătă aductiune cu apă si se construiesc biserica Izvorul Tămăduirii;
- 1883 - este terminată constructia căii ferate Bucuresti – Târgoviste si a gării Târgoviste;
- 1897 - este finalizată operatiunea urbanistică majoră de trasare a bulevardului Carol I, între Mitropolie (zona centrală) si gara orasului;
- 1949 - este dezafectată Grădina Ciocârlan, împreună cu hanul si anexele;
- 1961 - sunt construite primele blocuri de locuinte din oras.



Prima hartă care desenează clar traseul si componenta fortificatiei este Harta Specht / ridicarea austriacă de la 1790. Pe ea se poate citi si zona *nonaedificandi* din *intra muros*, spatiul care dubla la interior traseul fortificatiei, din ratiuni militare specifice, legate de operatiunile de apărare.

La exteriorul fortificatiei, o importantă retea de drumuri preia iesirile pe portile cetății, legând capitala cu teritoriul din jur. Drumurile mai mari: legăturile cu Bucuresti - Giurgiu si Târgsor – Brăila ieseau pe Poarta Bucurestilor (la sud)s respectiv prin Poarta Vânătorilor Dealului, cu trecere prin Răzvad.

#### **Fortificatiile Târgovistei**

Sistemul defensiv al orasului Targoviste, asa cum a fost el definitivat de către Matei Basarab la jumătatea secolului al XVII-lea, se păstrează încă, pe anumite porțiuni, si este clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul: DB – I-s- A- 16953 - Sit arheologic - Fortificațiile medievale ale orașului.

Singura fortificatie medievala din regiunea extracarpatica amenajata pentru apărare.

Santul si valul cetatii a fost construit de catre Matei Basarab. Pe o lungime de circa 5,5 km, inconjura orasul de la nord-vest la sud-est, avand extremitatile pe iazul morilor, care delimita orasul pe latura nord-est.

Consta intr-un profil dublu sant (spre exterior) si val (spre interior) cu adancime (respectiv inaltime de circa 3,00 m si latime de circa 12,00 m, fortificate cu pari si palisade. Componentele sitului sunt:

**16953.01 - Poarta Vanatorilor Dealului** – aflata in vecinatatea Curtii Domnesti, pe aleea Coconilor, se pastreaza partial supraterana si are in subsol o “camera capcana”.

**16953.02 - Poarta Câmpulung** – disparuta.

**16953.03 - Poarta Buzaului** – pe Calea Domneasca, replica construita in 1994 - 1996, in subsol ruinele portii medievale . ( Impropriu denumita poarta Bucurestilor )

**16953.04 - 7 Bastioane ( vezi plan )** – la fiecare circa 500 metri, la schimbarea de traseu, exista un bastion poligonal de circa 40x40metri, iesit din aliniament pentru a permite supravegherea si apararea.

**16953.05 - Santul Cetatii**

**16953.06 – Valul Cetatii**

Abordat in intreaga sa complexitate monumentul istoric ” Fortificatiile Medievale ale Targovistei ” sau ” Santul Cetatii ” cum este denumit in limbaj popular, poate fi definit ca o suma de resurse istorice atat pentru oras cat si pentru intreaga regiune. Inscris in lista monumentelor istorice cu nr DB-I-s-A-16953 si in repertoriul arheologic national la pozitia 65351.45, monumentul istoric ”Fortificatiile medievale ale Targovistei” face parte și din obiectul sectiunii III a legii 5/2000, care se refera la zone cultural protejate .

#### **Descriere sumară a fortificației**

”Cetatea Targovistei” avea fortificația compusă din „*val de pământ și pietriș*” bine bătut, cu dimensiuni de 10 m lățime și 3 m înălțime, deasupra căruia se înșira un gard din bușteni groși de stejar și un „*Șanț*” numit până azi al „*Cetății*”, cu lățimea de 10 m și adâncimea de 3,5 m.

Șanțul se umplea cu apă prin devierea pârului Mirioara (Milioara), afluent al Ilfovului, și care în perioada când la Șanțul Cetății nu se mai efectuau lucrări de întreținere, reprezenta un mare pericol prin inundarea zonei de nord-vest a orașului.

Deși considera că „*Valul și șanțul*” a fost construit în secolul al XV-lea, Virgil Drăghiceanu preciza că „*Matei Basarab a înnoit și a isprăvit șanțurile din jurul orașului, cele pline de apă, trasă din râul lalomița și le-a făcut din nou, un gard puternic de palisade*”.

Radu Gioglovan, care a fost primul cercetător care a analizat traseul fortificației pe planurile orașului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a constatat că numai „*planul ridicat de institutorul D.P. Condurățeanu în anul 1886 redă o imagine mai veridică*” a acestuia.

„*La ambele capete șanțul și valul erau întoarse spre oraș pe malul lazului Morilor pe o întindere de 35 m*”, observație verificată și pe teren. Vârful arcului dinspre sud mergea până la Piața 23 August (azi Magazinul Chindia), iar vârful dinspre nord în zona haltei Teiș și a podului peste râul lalomița.

Pe toată lungimea fortificației, la intervale de 500 de m se afla câte un bastion, care avea o formă dreptunghiulară și se situa pe partea exterioară a valului, cu laturile opuse de 40 m, iar cea paralelă cu valul de 45 m.

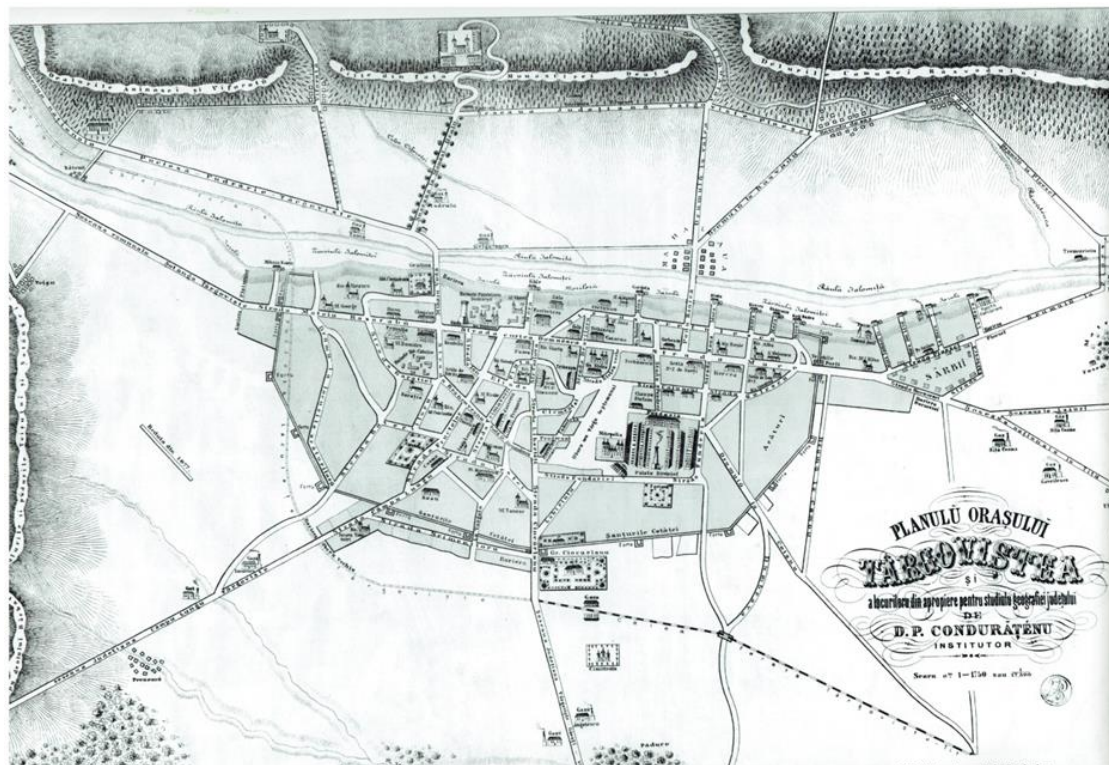
Cele 10 bastioane dreptunghiulare, care se întindeau pe toată suprafața fortificației, erau amplasate în unghi, pentru a sprijini cu foc și a apăra mai ușor suprafețele dintre ele. Rezistența „*Cetății Targovistei*” a fost verificată chiar de Matei Basarab în 1654, când nemulțumiți de politica sa, „*dorobanții și seimenii ...*” l-au oprit ... la Șanțul cel Mare și i-au închis porțile, domnul fiind nevoit „*de au șezut cu toți boiarinii în josul orașului trei zile*”.

## Caracteristici semnificative ale zonei, relate cu evolutia localitatii

La 19 august 1844, in timpul unei vizite in orasul Ploiesti, domnitorul Gheorghe Bibescu, în urma unor constatări la fata locului, solicita delimitarea urgentă a perimetrului orasului. Operatiunea a fost executata in teren de Ioan Rădulescu, iar jurnalul încheiat la terminarea operatiunii este semnat de autoritățile administrative ale judetului si orasului si de către orășenii de vază.

Limita orasului urma traseul santului Cetății, consemnându-se unele puncte de reper: **cismeaua Târgului de Afară** (unde urma să fie instalată bariera), **hanul medelniceresei Elena Ciocârlănoaia** (cu bariera instalată la gura santului).

Erau excluse din perimetrul orasului, prin această delimitare, un număr însemnat de case, situatie remediată ulterior printr-un nou jurnal din 7 iunie 1845, când perimetrul orasului era extins si în afara santului.



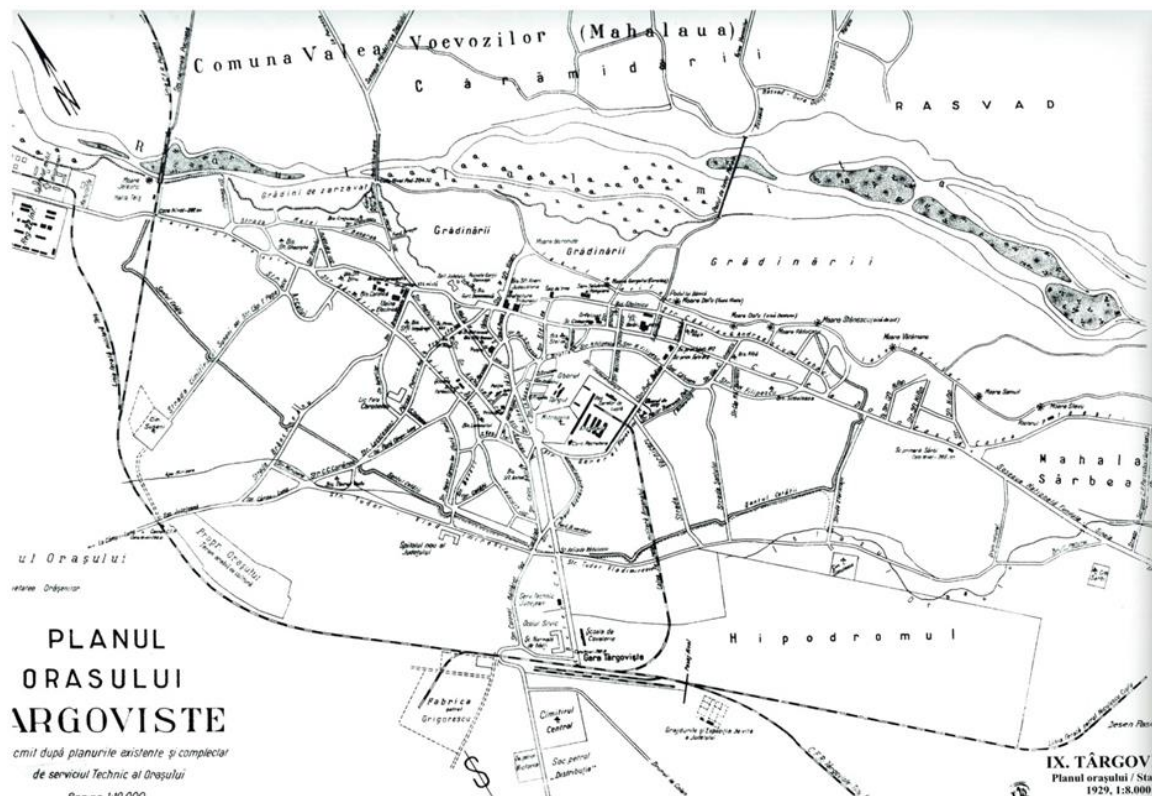
*Planul Condurățeanul 1866*

O nouă operatiune de delimitare a străzilor, de acordare de denumiri si de numerotare a caselor are loc în anul 1855. Lucrarea este întocmită de arhitectul Ioan Jipa la 8 februarie 1855, la solicitarea autorităților militare austriece de ocupatie. Este prima lucrare cunoscută în care sunt enumerate toate străzile orasului, denumirea lor, împărțirea orasului pe mahalale, numărul clădirilor. Potrivit situatiei întocmite de Jipa, orasul era împărțit în patru sectoare numite *culori*: rosie, galbenă, verde si albastră. Sunt enumerate mahalalele orasului (Targului, Sf. Vineri, Stolnicul, Stelea, Lemnului, Sf. Nicolae, Sf. Arhangheli, Mitropolia, Tabaci), precum si barierele de la iesirea din oras (Sârbilor, Câmpulung, Ciocârlan, Mihai Vodă). Sunt consemnate toate străzile numite in această perioadă ulite si ulicioare. Pe lângă străzile cunoscute din vechime ca: Ulita Mare, Ulita Mănăstirii Dealu, Ulita Târgului, sunt nominalizate si ulitele rezultate prin mutarea în interiorul orasului, în 1847, a târgului săptămânal : Cavafilor, Cojocarilor sau Mătăsarilor. Unele ulite purtau numele familiei celei mai însemnate care locuia acolo : Cretulescu, Formac, Cătunenilor, Ciocarlan, Chirculescu, Fusea. În total, orasul avea 1059 de clădiri dispuse pe 40 de străzi si 4 ulicioare.

In perioada interbelică, desi reprezenta un monument istoric deosebit de interesant „Santul Cetății” a rămas „neîngrijit, cotropit de locuitorii mărginasi” si a servit „ca loc de depozitare a gunoaielor si al apelor stătătoare”. An de an medicul I. Alexandrescu a subliniat necesitatea unei „atentii sporite pentru întretinerea lui”, dar nu s-a făcut prea mult de către autoritățile locale. A fost nevoie de interventia Comisiei Monumentelor Istorice să informeze

primăria de faptul că „s-a cotropit și împrejmuit o porțiune din vechiul sant de apărare al orașului Târgoviste”, care reprezenta „unul din putinele resturi de cetăți ce se mai pastrează în țară”.

La rândul său, presa locală titra: „Săriti, ne omoară murdăria”, atenționând asupra „groaznicului focar de infecție” ce devenise faimosul sant, colecție de microbi și lături”.



Planul orașului din 1929

În urma vizitei din octombrie 1936 a ministrului Victor Iamandi s-a stabilit „deblocarea Santului Cetății și a bastioanelor”, și retragerea „tuturor care se întinseseră în zona Santului Cetății, pentru că „dreptul de proprietate al comunei .... este imprescriptibil față de orice drept de posesie ce s-ar invoca de uzurpator”. Merită să evidențiem că s-a hotărât și „executarea unei promenade în lungul acestui sant cu plante și flori”.

Arhitectul Ghika-Budești recomandă ca „pentru reconstituirea vechii incinte fortificate a Târgovistei”, să se întocmească de către Serviciul Tehnic al orașului „un raport în care se va arăta cum înțeleg această lucrare cu un drum ori cu două drumuri, unul de fiecare parte a Santului vechi”. Se solicită ca raportul „să fie însoțit de un plan și o secțiune”, apoi supus Comisiei Monumentelor Istorice „spre a fi executat cu reprezentanții Serviciului Tehnic al Orașului”. Pentru a realiza planul, inginerul Gaal, șeful Serviciului Tehnic, s-a deplasat acolo însoțit de C. Dimitriu, președintele Senatului. Împreună au hotărât „de a deschide bulevardul nou pe acest sant și plantarea de tei pe ambele laturi ale bulevardului”, lucrarea fiind coordonată de „șeful grădinar”.

În planul orașului la 1946, se poate observa situația (definită, de fapt, încă din 1910) dispariției unui tronson din fortificație, începând cu strada Col. Băltărețu și până la intrarea în terenul Arsenalului.

Un fragment al bastionului ce păzea Poarta Argesului (a cărei ultimă apariție pe planuri a fost la 1886), se mai zărește într-o zonă de domeniu public, deocamdată neconstruită.

După 1950, fiind definit noul statut al orașului: acela de viitor centru siderurgic de nivel național, evoluția zonei se schimbă decisiv.

Hanul și Grădina Ciocârlan își încetează activitatea fiind demolate în 1949. Pe terenul neconstruit, aparținând orașului, aferent fronturilor străzii Tudor Vladimirescu și b-dul



I.C.Bratiianu se vor construi, la începutul anilor "60 primele blocuri din oras, alături de cartierul "Trandafirilor".

## Configuratia postdecembrista

---

Zona a evoluat necontrolat si defavorabil din punct de vedere urbanistic si, mai ales, din punct de vedere al Santului si Valului Cetății.

O campanie masivă de construire s-a demarat in perioada de boom economic (dupa anul 2000 ), când au apărut in vecinatatea monumentului istoric "Santul de aparare si Valul Cetatii Targoviste", cladiri de locuit, dezvoltand o adevarata zona rezidentiala.



## Concluzii

---

Pentru proiectul actual se propune construirea unui spatiu comercial P+1.

Proiectul propune o distanta de cca 85 m intre cladirea propusa si " **Santul de aparare**" poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 si " **Valul Cetatii Targoviste** " poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06( distanta de la limita parcelei care face obiectul PUZ si limita monumentului istoric este de 77,50 m).

**Ca atare nu considerăm că există impedimente în realizarea acestuia.**

Monumentul istoric nu este afectat de suprafata construită din proiectul propus, regimul de inaltime propus fiind existent si la cladirile din vecinatate si considerăm că nu constituie o amenintare pentru peisajul urban ci, dimpotrivă, se integrează firesc zonei rezidentiale construite , începând cu anul (aproximativ) 2000.

---

In plansa 0.1 "Incadrarea in Teritoriu si Localitate", scara 1:20000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste.

Parcela care face obiectul PUZ este situat intr-o localitate urbana cu dezvoltare specifica a unui oras de campie inalta, intr-un context teritorial deosebit de atractiv : relatii rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri nationale : DN 71, DN 72, DN 72A, pe directiile Bucuresti, Ploiesti, Sinaia, Campulung si Gaesti, cu posibilitati de acces la DN1, DN 73 si DN 61, respectiv la autostrada A1 Bucuresti – Pitesti.

Amplasamentul studiat este situat in partea vestica a intravilanului aprobat al Municipiului Targoviste.

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care face obiectul documentatiei se afla in UTR 18.

Funciunea dominanta prevazuta pentru UTR 18, conform PUG aprobat este "Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri( peste 10 m) – **Llu**. Subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat este "Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" - **Lmu2**, pentru care indicatorii urbanistici maximi admisi sunt **POT max.= 45%, CUT max.= 1,30**.

In plansa " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul puz si reperele urbane din vecinatate – " Santul de aparare", " Valul Cetatii Targoviste ", Directia de Sanatate publica, SC Nenea SRL, Casa Judeteana de Pensii.

Parcela care face obiectul studiului : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1** pe Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47, municipiul Targoviste se afla in zona de protectie a " **Santului de aparare" poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 si a " Valului Cetatii Targoviste " poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06 si la o distanta de cca 78 m fata de acesta.**

Parcela, proprietatea persoanei fizice **BUCA GHEORGHE** este amplasata in zona de vest a Municipiului Targoviste . Se poate observa integrarea parcelei intr-un front construit preexistent, cu cladiri regim de inaltime mic : P, P+1, P+2 ( pana la 10 m ), tesut mixt din punct de vedere arhitectural, cu cladiri realizate inainte / dupa 1990 si fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front constituit. Cea mai apropiata cladire se afla pe calcan , regim mic de inaltime.

Beneficiarul **BUCA GHEORGHE**, doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea aleii de acces carosabile si pietonabile, construirea spatiului comercial propus si asigurarea cu utilitati.

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in Câmpia piemontană a Târgoviștei .

-Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

-Amplasamentul prezinta riscuri antropice constructii existente si umpluturi.

-Se vor indeparta umpluturile pana la roca de baza(strat de fundare argila sau pietris cu nisip in liant argilos).

-Se recomanda ca teren de fundare intervalul stratului 2 respectiv argila prafosa plastic vartoasa sau intervalul stratului 3 respectiv pietris in liant argilos in functie de grosimea stratului de umplutura din zona constructiei proiectate.

-Studiul geotehnic e valabil la faza de PUZ.

-In zona nu exista riscul de inundabilitate.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

-Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi ca bune de fundare.

Conform STAS 6054 -1977 ( harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta gz =1,2 kN/m<sup>2</sup> cu perioada de revenire de 10 ani si gz =2,0 kN/m<sup>2</sup> cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani <sup>(1)</sup>;

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii)  $IMR = 225$  ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de  $0,30g$  iar perioada de colț „ $T_c$ ” are valoarea de 1,0 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Categoria geotehnică preliminară se menține după cețetare și este 2 risc geotehnic moderat.

Conform „Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă”, pentru acest tip de pământ (*argilă*) dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 250$  kPa, pentru o lățime a fundației  $B = 1,0$  m și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0$  m.

-Se vor respecta prevederile normativului NP 126/2010 și NE 001/1996.

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.).

-Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa, în cazul terenurilor existente pe amplasament cu adâncimi de până la 1,80 m

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală (tg.  $B = h/b$ ) să nu depășească valoarea  $1/0,67$  Normativ C.169-88).

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - “Ts” - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Poziția	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat				Greutate medie în situ (în săpătură) kg/m <sup>3</sup>	Afânarea după executarea săpăturii (%)
			Manual lopata, cazma, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer	moto- excavator		
3	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
18	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17
27	Argile	Foarte coezive	tare	II	II		1850÷2050	24-30

### 2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabilă bună din strada Tudor Vladimirescu. Drumul este asfaltat și întreținut conform clasei sale tehnice. Se circulă în dublu sens (două benzi/sens), lățimea drumului fiind de aprox. 21,0 m – parte carosabilă 14,0 m și trotuare de 3,50 m.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Strada Tudor Vladimirescu se încadrează la: strazi de categoria a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus.

## 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1. - "Situatia existenta" sc 1:500 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, orientarea fatadelor principale/secundare in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-o zona construita .

Terenul este proprietate privata a beneficiarului **BUCA GHEORGHE**, conform actelor de proprietate anexate si are suprafata de 233 mp si 229 mp suprafata masurata.

Categoria de folosinta a terenului care face obiectul PUZ este "curti constructii", **NC 77249** , avand urmatoarele vecinatati:

- |                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| - Nord : Dragan Ramona          | - pe distanta de 10,46 m;  |
| - Est : Florescu Adrian         | - pe distanta de 22,50 m;  |
| - Sud: B-dul Tudor Vladimirescu | - pe distanta de 9,57 m;   |
| - Vest : Ivascu Adrian          | - pe distanta de 23,28 m . |

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de 229 mp este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Targoviste.

In zona studiata prin PUZ exista in prezent constructii - locuinte. Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de servicii, regim de inaltime admis P, P+1, P+2.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie, apa potabila si canalizare menajera.

Terenul se afla situat in zona de protectie a " **Santului de aparare**" **poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05** si a " **Valului Cetatii Targoviste** " **poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06**. In vecinatate nu se afla cladiri clasate ca monument sau cladiri cu valoare arhitecturala.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Monumentul " Valului Cetatii Targoviste " se afla in stare de degradare ;
- Forma subdimensionata a parcelei o face dificil de amenajat ;

## 2.5. Echiparea edilitara

### Alimentarea cu energie electrica

In zona de locuinte si functiuni complementare situata in vecinatate exista linie electrica subterana de 0,4 KV din care se poate asigura bransarea pentru spatiu comercial propus prin PUZ.

### Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu gaze naturale din care se poate asigura bransarea pentru spatiu comercial propus.

### Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa pentru bransarea spatiului comercial propus.

### Rețele de canalizare

In zona amplasamentului exista retea de canalizare din care se poate asigura bransarea pentru spatiu comercial propus prin PUZ.

## 2.6. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de servicii.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintei propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarului se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 20% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la rampa de gunoi ecologica.
- Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

## 2.7. Optiuni ale populatiei

---

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unui spatiu comercial prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se sconteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma realizarii procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea populatiei riverane din zona studiata.

Pana la data elaborarii documentatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

---

**Obiectul activitatii : cladire compacta** cu functiunea dominanta: servicii.

**Activitatile principale :**

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

- Constructia propusa va avea regimul de inaltime : P+1.

- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate, iar alea carosabile din incinta va deservi intreaga activitate desfasurata pe parcela.

- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie.

**Angajati estimati** : cca 4 ;

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ si STUDIU OPORTUNITATE.

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

---

Conform PUG si RLU aprobat, parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Targoviste, in UTR nr. 18, unde functiunea dominanta este "Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri( peste 10 m), subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat este "Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" - **LMu2**.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT),

procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

**Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : recomandari din studiu geotehnic si analiza situatiei existente, rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ.**

### 3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

---

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de cladiri cu functiunea de servicii, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea serviciilor.

Zona in care se insereaza cladirea propusa este o zona constituita.

Construcția nu va afecta vizibilitatea din spatiul public asupra Santului de aparare si Valul Cetatii.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

---

In plansa nr. 2.2. - " Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din Str. Tudor Vladimirescu , nr. 47.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

S-au propus pe parcela beneficiarului 2 locuri de parcare, conform anexei 5. Locurile de parcare se vor amplasa in partea posterioara a parcelei.

#### **Capacitati de transport maxime admise :**

Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului de acces: 21,0 m

- alee carosabila incinta : 3,0 metri;

- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul de acces : partea carosabila si trotuar.

In vecinatate parcelele sunt construite si exista garduri .

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

---

Zona studiata are ca functiune dominanta "Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" - **LMu** .

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **BUCA GHEORGHE** conform extrasului de carte funciara este de **229 mp** si se doreste construirea unui spatiu comercial si se

structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel :

- **Se defineste edificabilul maxim al cladirii propuse cu destinatia propusa - spatiu comercial; se vor comercializa produse de infrumusetare;**
- Constructia propusa va fi cu regim maxim de inaltime P+1 ;
- Amprenta la sol a cladirilor propuse pentru va fi de maxim **103 mp**;
- Se stabileste pentru cladirea propusa : Hmax.cornisa = 8,00 m; Hmax.coama = 10,00 m.
- Distanta cladirii propuse fata de latura de sud spre Str. Tudor Vladimirescu (regim de aliniere) a proprietatii este 1,50 m;
- Distanta cladirii propuse fata de latura posterioara este de minim 7,00 m ;
- Fata de limita proprietatii spre latura de est se propune retragerea edificabilului cu 2,00 m.
- Fata de limita proprietatii spre latura de vest se propune retragerea edificabilului cu 2,00 m.
- Cladirea propusa va avea o fatada tratata ca principala, spre latura de sud – fatada perceputa din Str. Tudor Vladimirescu.
- **Se stabileste accesul carosabil pe parcela** din Str. Tudor Vladimirescu prin intermediul aleii carosabile private existenta pe proprietatea beneficiarului cu latimea variabila de 3,0 m.
- **Se amenajeaza acces in spatiu comercial pe fatada principala dinspre strada** Str. Tudor Vladimirescu.
- Circulatia carosabila si zona de garare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.
- Se amenajeaza o platforma pentru precolectarea deseurilor menajere.

### 3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPOS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>229</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )	<b>103</b>	45%
-SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	<b>206</b>	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	<b>80</b>	35%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	<b>46</b>	20%
<b>INDICI URBANISTICI : POT MAX. =45%; CUT MAX. = 0,9; Rh MAX. = P+1</b>		

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " si plansa nr. 2.2 – "Propunere de ilustrare urbanistica" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " este prezentat **edificabilul maxim admis** al viitoarei cladiri. Amprenta la sol a cladirii va trebui sa se inscrie in limitele si retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **103 mp**. Suprafata desfasurata propusa va fi de **206 mp**.

■ zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **80 mp** compusa din circulatie carosabila si pietonala, platforma betonata si garaj, racord privat, trotuare de garda.

■ zona **SV** aferenta **spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental** in suprafata de **46 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.

- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **229 mp**.

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi intreaga incinta si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in frontala a parcelei, in procent de cca 20%.

---

**Funcțiunea propusa prin PUZ (– servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.18( "Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri( peste 10 m), si subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat - "Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" - LMu1) si cu vecinatatile apropiate.**

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **BUCA GHEORGHE**.

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

---

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

---

In plansa nr. 3. -"Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona calea de acces exista retea subterana LEA 0,4 Kv .Se propune bransare la retea de energie electrica existenta.

#### **Alimentarea cu apa**

Se propune bransare la retea publica de alimentare cu apa existenta.

#### **Canalizarea menajera**

Se propune bransare la retea publica de canalizare existenta.

#### **Alimentarea cu gaze**

Se propune bransare la retea de gaze existenta.

#### **Telecomunicatii**

Se propune bransarea la retelele existente.

#### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la rampa de gunoi ecologica cea mai apropiata ( rampa de gunoi ecologica de la Aninoasa ).

**Sistematizarea verticala** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

---

### 3.7 Protectia mediului

---

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precollectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la rampa de gunoi ecologica.



- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 20% din suprafata acesteia ( 46 mp ).

### 3.8 Obiective de utilitate publica

---

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea realizarii unui “spatiu comercial P+1,” este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actului de proprietate anexat.

Profilul drumului de acces, Str. Tudor Vladimirescu, are 21,0 m si este format din partea carosabila de 14,00 m si 3,50 m trotuar. Latimea aleii carosabile private, din incinta are dimensiunea de aproximativ 3,00 m si faciliteaza accesul masinilor la locul de parcare ( 2 loc). Capacitati permise: 2,5 tone.

Modernizarea in profil transversal a drumului nu necesita modificari asupra regimului juridic al terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din proprietate privata a beneficiarilor in domeniul public de interes local.

**Servituti** : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

---

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unei cladiri cu destinatia spatiu comercial P+1 ,s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 250/19.03.2019 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **77249**, categoria de folosinta “curti constructii”, intravilan.
- Se propune realizarea unui centru comercial amplasata la o distanta de minim 1,50 m fata de aliniamentul parcelei pe latura de sud, spre caile de acces carosabil si pietonal . Amprenta la sol a constructiilor propuse va fi de maxim **105 mp**. Constructia cu destinatia spatiu comercial va avea regim de inaltime P+1.
- Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona drumului de acces, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de o spatiu comercial, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 45 % ; CUT = 0,9 ;**
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie ( 46mp – 20% );
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din Str. Tudor Vladimirescu.

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1 "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1"**, Municipiul Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 47, judet Dambovita, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

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 **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

### 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. Terenul cu suprafata de **233 mp( din acte) si 229 mp( masurata)**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica BUCA GHEORGHE**, domiciliat in Targoviste, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este "curti constructii " si este situata in municipiul Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu, nr. 47, UTR 18, **numar cadastral 77249.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona institutii publice si servicii de interes genesar- **IS** » spatiu comercial P+1.

Functiune dominanta a zonei este "zona rezidentiala cu cladiri cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" - **LMu2** . Terenul este situat in intravilan.

---

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

---

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

**4.1. 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 si/sau antropice.

**Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

**4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice** se interzice.

**4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei**, stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

**4.3.1.** Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate , pe parcelele alaturate cladirii cu destinatia de servicii.

**4.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar** corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

**4.5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia** realizarii procedurii de supraveghere arheologica.

---

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

---

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de servicii cu cladiri de tip urban, regim de inaltime P – P+1.

a.1. Tipul predominant de servicii in zona: urban cu locuinte individuale pe lot .

### REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 5.1.)

Zona spatiu comercial P+1 – unitate functionala de baza

---

## 5. IS - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1

---

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Functiunea dominanta** a zonei studiate este servicii cu inaltimea predominanta P+1.

**5.2. Subzonele** care compun zona studiata in PUZ :

**5.2.1.** Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;

Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;

**5.2.2. Functiunile complementare** admise pe parcela din subzona **IS** (birouri, agentii, activitati liberale, comert, coafor, etc.) : **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

### 5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu cladiri IS :

- spatiu comercial;
- prestari servicii : coafor, ateliere, salon infrumusetere, florarie, etc.
- birouri;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente spatiului comercial: cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

### 5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Autorizarea construirii se va face cu conditia obtinerii avizelor gestionarilor de utilitati, a respectarii prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata si a Legii nr. 10/1991 republicata.

- La faza DTAC se va realiza supraveghere arheologica .
- Se interzice apartamentarea spatiului comercial daca nu se pot asigura locurile de parcare.

### 5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona IS :

**5.6.1.** Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa etc.

**5.6.2.** Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

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

### 5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI

)

**5.7.1.** In cazul schimbarii solutiei de amplasare a constructiei cu destinatia de servicii este obligatoriu elaborarea si aprobarea unei alte documentatii PUZ/PUD intocmita conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicata.

### 5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**5.8.1.**Cladirea de tip IS propusa pe Str. Tudor Vladimirescu si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. “ Reglementari urbanistice – Zonificare” fata de limita proprietatii spre Str. Tudor Vladimirescu pe latura de Sud - retragere minima a edificabilului propus – 1,50 m(regim de aliniere).

### 5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

**5.9.1.** La amplasarea cladirii de tip IS propusa in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1.“ Reglementari urbanistice – Zonificare ” astfel :

- fata de limita laterala din partea de est a proprietatii se amplaseaza la minim 2,00 m.
- fata de limita laterala din partea de vest a proprietatii se propune retragerea edificabilului cu minim 2,00 m .
- fata de limita posterioara a proprietatii se amplaseaza la minim 7,00 m .

### 5.10. CIRCULAȚII SI ACESE

**5.10.1.** Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe str. Tudor Vladimirescu.

**5.10.2.** Accesul la spatiu comercial se asigura pe fatada principala dinspre Str. Tudor Vladimirescu

**5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** – se vor amenaja doua locuri de parcare in partea posterioara a parcelei..

**5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**5.12.1.** Inaltimea maxima a cladirii ( spatiu comercial) va fi : H cornisa =8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

**5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**5.13.1.** Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se vor utiliza doar nuante pale/ neutre din gama:alb, galben, bej, maro, gri.

- pentru invelitoare se admit doar nuante: rosu si gri.

- panourile publicitare nu vor utiliza culori stridente si se vor corela cu nuantele finisajelor constructiei.

-pentru tamplarie se accepta culoarea maro.

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuiesc tencuite ( placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilatie pe fațada principala;

- rețelele și conductele aparente cat și contoarele de gaze, apa etc. se vor elimina de pe fațade.

**5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

**5.14.2.** Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

**5.14.3.** Solutiile de asigurare cu utilitati pentru constructii ( pentru toate tipurile de retele ) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

**5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.15.1** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbusiti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 46 mp (20%).

**5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se permite imprejmuirea pe laturile laterale si posterioara - Inaltimea maxima admisa de 2,0m, din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca. Pe aliniament imprejmuirea va fi transparenta si accesul auto trebuie sa fie neingradit pe perioada orelor de functionare a investitiei si deschiderea portilor sa se realizeze in interiorul parcelei pentru a nu afecta traficul pietonal.

**5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

**POT = 45,00 % ; CUT = 0,9; Nr. niv. = P+1**

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu