

PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** – TARGOVISTE

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

---

# **PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**

Municipiul Targoviste, Str. Padurii, nr. 88A, judet Dambovita

---

**Beneficiar: MARIN FLORIN IONUT – Comuna Baleni, Sat Baleni Sarbi**

**FOAIE DE CAPAT**

1. Denumire proiect: **PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, Strada Padurii, nr. 88A
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **MARIN FLORIN IONUT – Comuna Baleni, Sat Baleni Sarbi**
5. Data : Februarie 2021; ; Cod proiect: Z389

**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 :**

- **DISPOZITII GENERALE**
- **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCTIONALA**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării : **PUZ – INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, Strada Padurii, nr. 88A
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **MARIN FLORIN IONUT – Comuna Baleni, Sat Baleni Sarbi**
5. Data : Februarie 2021; ; Cod proiect: Z389

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de studiere a unui teren proprietate privata a unui beneficiar, persoana fizica in scopul introducerii in intravilan in vederea lotizarii si valorificarii acestuia prin construirea de locuinte.

Parcela care face obiectul studiului este situata in extravilanul Municipiului Targoviste, Strada Padurii, nr 88A, NC 86376.

In Certificatul de Urbanism nr. 1106 / 05.11. 20193 / 24.02.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documnetatii de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate in prealabil.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

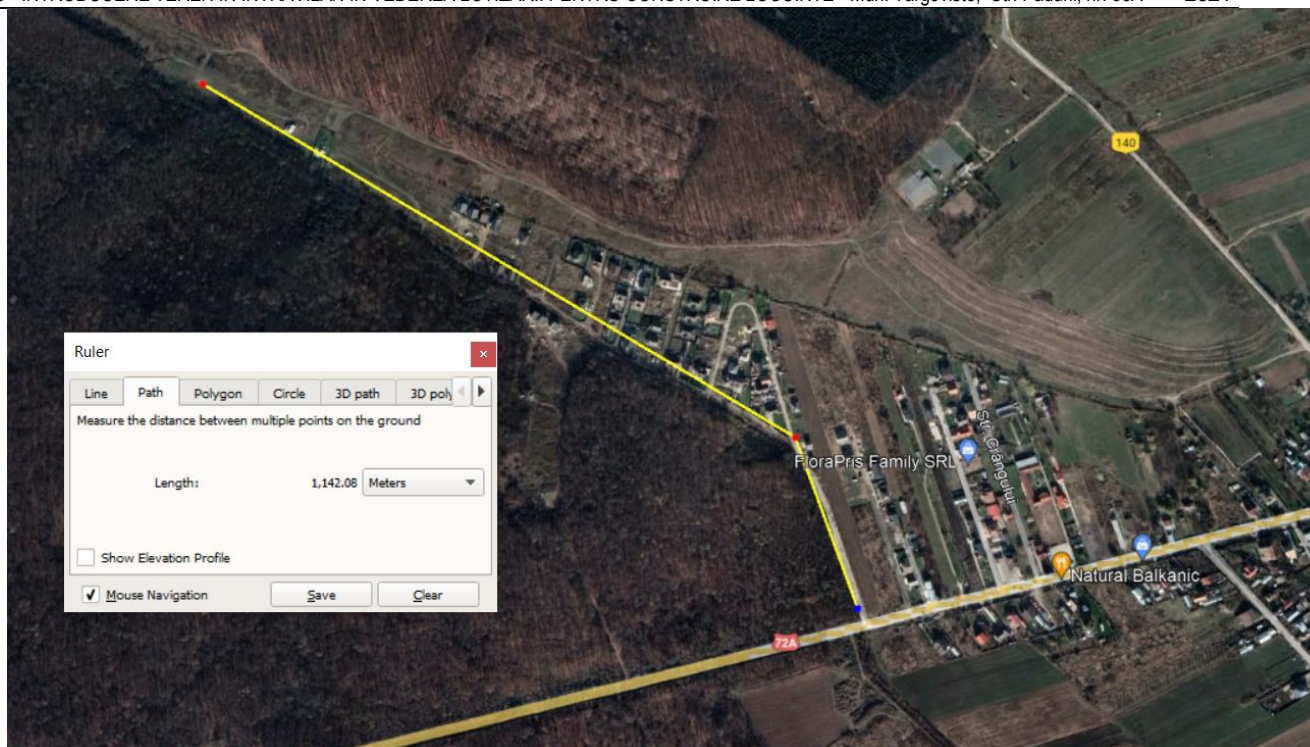
### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- SENTINTA CIVILA autentificata cu nr. 215 / 20.01.2014;
- Studiu geotehnic verificat Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in teritoriu

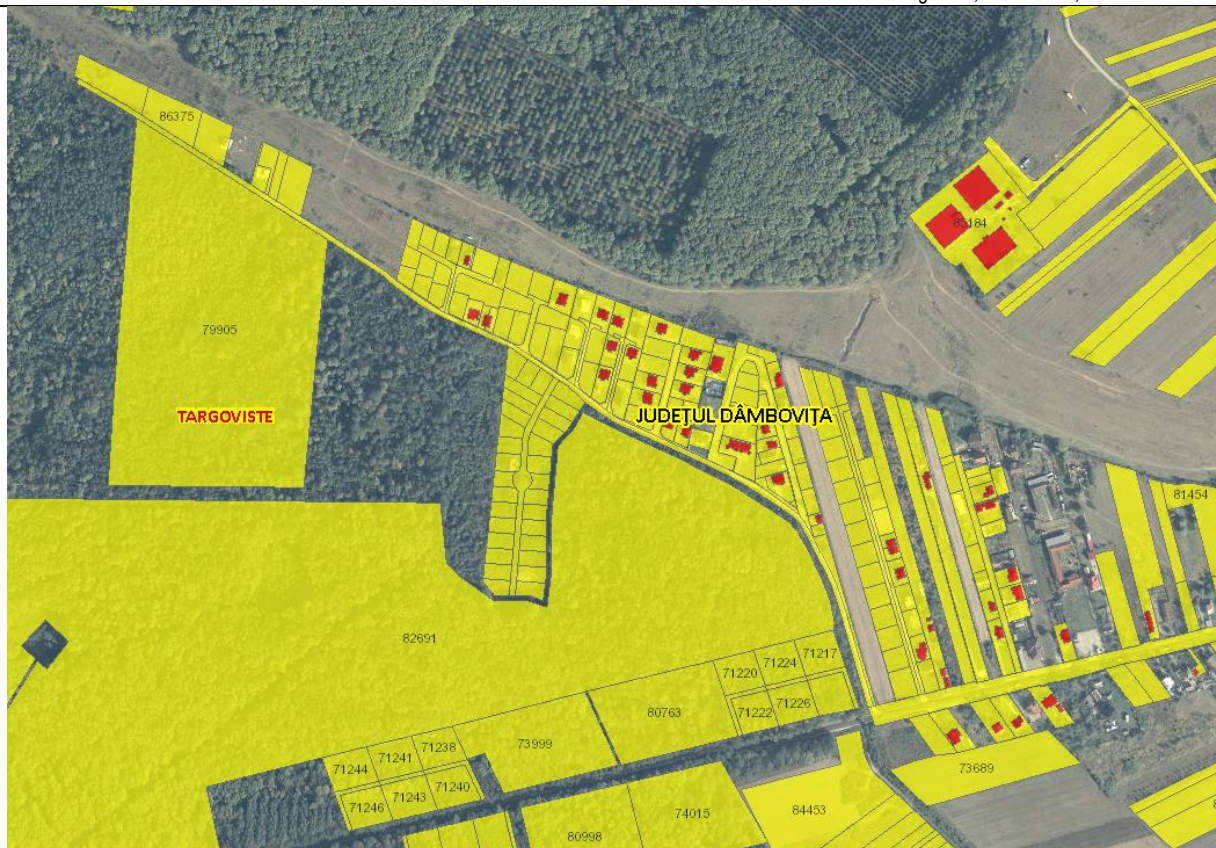
In plansa 0.1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Targoviste se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita. Cea mai apropiata artera de circulatie rutiera majora este DN 72 A (cca 1km)



In plansa 0.2 “ Incadrare in PUG”, scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu unitatea teritoriala de referinta cea mai apropiata, UTR nr. 38. Pe plansa este reprezentata si limita teritoriului intravilan aprobat al municipiului Targoviste (la o distanta de cca 1km fata de parcela).

In plansa nr. 0.3 – “ Incadrarea in zona” sc. 1 : 2000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ ,limita intravilanului aprobat, limita documentatii de urbanism aprobate in zona, limita zonei studiate . Zona s-a dezvoltat in ultimii 10 ani prin documentatii de urbanism succesive (zona functionala propusa locuire) si a atras locuitorii municipiului Targoviste datorita valorii cadrului natural – pozitionarea intre doua paduri.

Beneficiarul **MARIN FLORIN IONUT**, doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: introducerea terenului in intravilan, lotizarea terenului, amenajarea alei de acces carosabile si pietonabile, construirea edificabilelor propus, asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.



Detaliu zona din punct de vedere al cadastrului actualizate in zona

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

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

Climatul din zona este un climat temperat –continental.

### Particularitatile principalelor elemente climatice

- medii anuale de temperatura: +8,0 - 9,0<sup>0</sup>C
- medii lunii ianuarie : - 2<sup>0</sup>; - 5<sup>0</sup>C
- minima lunii ianuarie: - 29,3<sup>0</sup>C
- mediile lunii iulie: + 18<sup>0</sup>C; + 20<sup>0</sup>C
- maxima lunii iulie: + 40,40<sup>0</sup>C
- adancimea maxima de inghet: conform STAS 6654/77 – 0,90 m.

Regimul precipitatiilor:

- cantitatea medie anuala de precipitatii 650 mm/mp
- evaporatia E = 460 mm
- scurgerea medie anuala S = 105 mm
- infiltratia efectiva L<sub>c</sub>= 8 l/sec/km<sup>2</sup>

Frecventa vanturilor pe perioada anului este :

- vanturile din nord si nord-est 12 %
- vanturile din sud-est 12 %
- vanturi din sud 14 %

Vitezele medii anuale ale vanturilor sunt cuprinse intre 1,8 m/sec si 5,0 m/sec.

-Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternara –argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

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

-In zona nu exista riscul de inundabilitate.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

▪ 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.

Conform „Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă”, pentru acest tip de pământ (*argilă nisipoasă*), 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.

## 2.3 Circulatia

Terenul care a generat PUZ ( parcela beneficiarului ) are accesibilitate carosabila si pietonala din strada Padurii(DE 548).

Strada Padurii ce deserveste parcela care face obiectul studiului, este drum pietruit, nemodernizat, care face parte din drumurile de exploatare ale municipiului Targoviste, avand o latime de 6,00m.

Drumul public necesita modernizare din punct de vedere al trotuarelor, acostamentelor si calitatii imbracamintii asfaltice.

## 2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1 - "Situatia existenta" sc.1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si posibilitatea de acces dintr-un drum public si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita zona studiata ;
- limita proprietate beneficiar ;

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafata de **2509 mp**, **NC 86376**, are categoria de folosinta "arabil extravilan".

Amplasamentul este format dintr-o parcela, cu forma neregulata si cu urmatorii vecini:

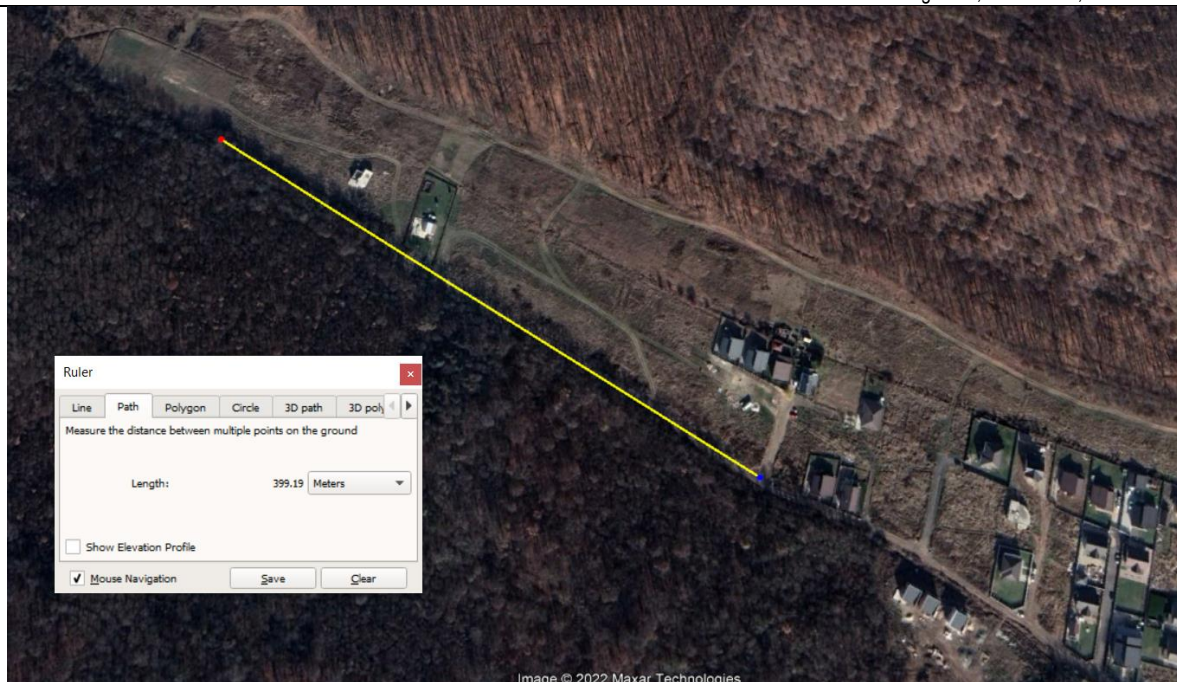
Nord - HC 551	- pe o distanta de 87,80 m ;
Est - NC 86375	- pe o distanta de 33,07 m ;
Sud - DE 548(Strada Padurii)	- pe o distanta de 89,51 m ;
Vest - P552, Islaz	- pe o distanta de 25,89 m ;

Forma terenului este regulata, cvasi-dreptunghiulara ; Terenul nu a fost utilizat pentru activitati agricole si pe el se regaseste vegetatie spontana fara valoare peisagistica.

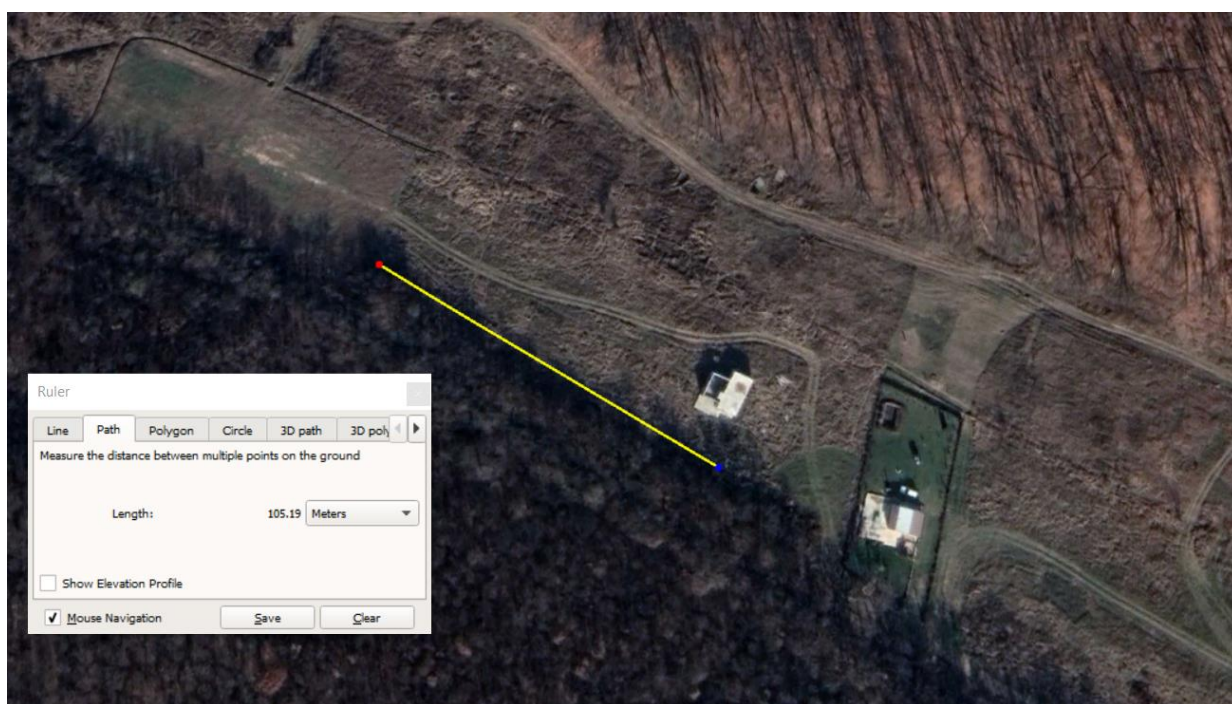
Terenurile invecinate au categoria de folosinta "arabil" -extravilan. In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime admis P-P+1, realizate in baza unor PUZ-uri aprobate (cca 400m).

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

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



Distanța până la cele mai apropiate locuințe este de cca 400 m.



Distanța până la cele mai apropiate construcții este de 100m.

## 2.5 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzilor publice există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : apă, canalizare și energie electrică la o distanță de cca 400 m.

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

**Directia de scurgere a apelor pluviale :** spre zona drumului public.

## 2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și/sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.

- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintelor 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 30% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la groapa 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

Consideram ca administratia publica locala ar trebui sa aprecieze ca oportuna realizarea unor locuinte prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei. Pentru municipiul Targoviste reprezinta un punct -forte dezvoltarea zonelor cu terenuri agricole care nu sunt utilizate in acest scop. Exista un trend pozitiv de a se forma cartiere in zone in care predomina cadrul natural.

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 documnetatiei 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 : cladiri compacte** cu functiunea dominanta: **locuire.**

**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;

**Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:**

- se propune introducerea terenului in suprafata de 2509 mp in intravilan.
- Se propune un nou UTR – 38A.
- se structureaza terenul in raport cu spatiile publice ( drumul de acces ) care il delimiteaza pe laturile de sud ; s-au propus realizarea a 5 loturi destinate realizarii de locuinte, regim de P+1, zona propusa pentru modernizare strada Padurii ;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P+1;
- suprafetele loturilor pentru locuinte ( 4 ) sunt cuprinse intre cca 500mp si 700 mp;
- la amplasarea locuintelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al insoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei".
- lotul 5 este propus pentru cedare in domeniul public pentru modernizare strada Padurii;
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul strazii Padurii . Acesta urmareste in plan dispunerea loturilor propuse;



- loturile de locuinte propuse vor putea fi mobilate cu : locuinta regim de inaltime P+1, garaj separat de cladirea de baza sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spatii pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activitati de bricolaj si intretinere.

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

Terenul care face obiectul PUZ este situat in extravilanul municipiului Targoviste, pentru care nu exista indicatori urbanistici.

### 3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuinte, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea locuintelor de tip urban .

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea zonei.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

**Accesul carosabil si pietonal** in zona amplasamentului studiat se asigura din drumul public strada Padurii.

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

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din spatiul public al strazii Padurii prin intermediul unor aleii carosabile private.

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

▪ Edificabilul are prevazut : cladirea nou propusa, locuinta si conform prevederilor Anexei nr.5 din RGU, pct.5.3. este necesar amenajarea « 1 loc de parcare .

▪ Pe fiecare lot nou realizat s-au propus 2 locuri de parcare .

**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 Strada Padurii: 8,00m

- greutate maxima admisa: 3,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila si trotuarul strazii Padurii.

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

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **MARIN FLORIN IONUT** conform extrasului de carte funciara este de **2509 mp** si se propune introducerea **intregii parcele in intravilan** si se doreste lotizarea terenului pentru construirea unor spatii cu destinatia de " locuire", si se structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE « , astfel :

- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse cu destinatia propusa locuire** ; constructiile vor fi in totalitate noi, cu regim de inaltime P+1; amprenta la sol a cladirilor propuse pentru " locuire" va fi de maxim **815,50 mp**;

■ Retrageri minime edificabil maxim admis :

- retras minim 3,0 m fata de Strada Padurii;

- retras minin 3,00 m fata de limita posterioara;

- retras minim 2,00 m fata de limitele laterale.

**Edificabilul maxim admis ( reprezentat cu linie neagra punctata) reprezinta suprafata componenta a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

- toate loturile propuse sunt construibile din punct de vedere al prevederilor R.G.U. privind : suprafata minima, deschidere la strada, adancime minima necesara si accesul la o cale de acces ;
- conform prevederilor din R.G.U.( Regulamentul General de Urbanism ) pentru fiecare lot nou propus au fost propuse : accese pe parcele/accese principale in cladiri ;
- cladirile de locuit propuse se vor putea realiza in regim izolat;

Lotizare propusa:

Numar LOT	Suprafata ( mp)
1	607.6
2	704.6
3	506.4
4	511.4
5	179
<b>TOTAL</b>	<b>2509</b>

## BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In plansa nr. 2.1 " Conceptul propus – Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate propunerile privind structurarea zonei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Regimul de construire propus : izolat.

Inaltimea maxima a constructiilor de locuit :

Parter+1 - H cornisa = 8,00 m la Hcoama= 10,00 m ;

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
<b>SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:</b>	<b>2509</b>		<b>100%</b>
<b>*ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME din care:</b>	<b>2330</b>	<b>100%</b>	<b>93%</b>
Suprafata construita:	815.50	35%	
Suprafata desfasurata:	1631.00		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	815.50	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	699.00	30%	
<b>INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=0.7; Rh. = 10,00m / P+1</b>			
<b>* ZONA PROPUSA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC</b>	<b>179</b>		<b>7%</b>
<b>**SUPRAFATA PROPUSA PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN = 2509 mp</b>			

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin unor proprietari privati, dar si domeniului public de interes local.

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

- Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, dezmembrarea terenului, vinderea parcelelor, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.
- Etapa II : realizarea investitiei propuse – locuinte, 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 **MARIN FLORIN IONUT** (Etapa 1) si a persoanelor care achizitioneaza terenurile (Etapa2).
- 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 Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la accesul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrare.
- Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

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

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

Se propun pentru alimentarea cu electricitate surse de energie alternative – panouri fotovoltaice.

#### **Alimentarea cu apa**

Se propune extinderea si racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

#### **Canalizarea menajera**

Se va asigura prin realizarea de bazine etanse vidanjabile pentru fiecare parcela si rețele private de canalizare.

#### **Alimentarea cu caldura**

Pentru alimentarea cu caldura se propun centrale electrice.

#### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja cate o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat, pentru fiecare parcela.

Beneficiarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia ecologica.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

- **Sistematizarea verticala** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre spatiile verzi ale parcelei.

### 3.7 Protectia mediului

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia ( 699 mp ) cu specii rezistente la clima zonei.
- Se vor planta arbori cu rol de protectie si ambiental perimetral pentru protectia impotriva zgomotului si prafului si cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii Padurii si/sau pe domeniul public.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor , in sensul trecerii unei suprafete de 179 mp(Lot 5) din proprietatea beneficiarului in domeniul public de interes local pentru modernizarea strazii Padurii. Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actului de proprietate anexat.

**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 unui spatiu cu destinatia “ locuire “, regim de inaltime P/ P+1 s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 193 / 24.02.2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **86376**, categoria de folosinta “arabil”, extravilan , situat pe strada Padurii.
- **Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 2509 mp pentru realizarea investitiei propuse.**
- se structureaza terenul in raport cu spatiile publice ( drumul de acces ) care il delimiteaza pe laturile de sud ; s-au propus realizarea a 5 loturi destinate realizarii de locuinte, regim de P+1, zona propusa pentru modernizare strada Padurii ;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P+1;
- suprafetele loturilor pentru locuinte ( 4 ) sunt cuprinse intre cca 500mp si 700 mp;
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul strazii Padurii . Acesta urmareste in plan dispunerea loturilor propuse;
- loturile de locuinte propuse vor putea fi mobilate cu : locuinta regim de inaltime P+1, garaj separat de cladirea de baza sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spatii pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activitati de bricolaj si intretinere
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona drumului public- strada Padurii, 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 un spatiu destinat locuirii, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 35 % ; CUT = 0,7 ;**

- Loturile propuse se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (30% );
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazii Padurii.

Intocmit,  
urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIRE 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 IN VEDEREA LOTIZARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE**" , Strada Padurii, Nr. 88A, municipiul Targoviste, **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. 350 /2001;**
  - 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. Parcela cu suprafata de **2509 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica MARIN FLORIN IONUT** cu domiciliul in Comuna Baleni, Sat Baleni Sarbi, conform sentintei civile autentificata cu nr. 215 / 20.01.2014.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « arabil extravilan », **numar cadastral 86376.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona locuire» - **P+1.**

## 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 terenuri agricole.

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Parcela studiata in PUZ are functiunea dominanta de locuire cu cladiri P, P+1, P+2

**a. Tipul de locuire in zona :** locuire cu locuinte individuale pe lot.

**a.1.** Functiunea dominanta a parcelei care face obiectul PUZ : "LMu".

**a.2.** In plansa nr. 2.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si 2.2 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA» este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

### REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1 si 2.2)

- **Zona locuinta individuala pe lot P+1:** unitate functionala de baza

## 5. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Regim de inaltime P+1

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**5.1.1.** Subzona aferenta locuirii;

**5.1.2.** Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;

**5.1.3.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

**5.1.4.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport ;

**5.2. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ este locuire :

**5.3. Functiuni complementare functiunii comerciale si de locuire.** Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), grupuri sanitare, spatii tehnice, camera de serviciu pentru



personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii, anexe, foisor, pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunala (depozitarea temporara a deseurilor menajere ).

## CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

### 5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiunea mixta " locuire "

- locuinta in proprietate privata, anexe, foisor, etc.;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;
- comert, servicii si mici ateliere;

### 5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit prestari servicii, comert cu urmatoarele conditionari:
  - sa aiba acces separat de cel al locatarilor;
  - sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
  - sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.
  - orice cladire va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" fata de obiectivele existente, propuse care produc disconfort.

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor (faza DTAC) evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.

(1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

### 5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

5.6.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.

5.6.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

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

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

5.7.1. Se va respecta parcelarea propusa prin PUZ.

### 5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8. Cladirile de tip locuire propuse pe strada Padurii si care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Padurii - retragerea minima a edificabilului propus – 3,00 m.

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

5.9.1. La amplasarea noilor cladiri, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

- Distanța edificabilului propus fata de latura posterioara a proprietatii este 3,00 m(HC 551);

- retragere edificabile propuse fata de limitele laterale ale loturilor noi propuse: minim 2,00 m;

## **5.10. CIRCULATII SI ACCESE**

**5.10.1.** Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica carosabila din strada Padurii printr-un racord la circulatia carosabila publica.

**5.10.2.** Accesul pietonabil la loturile nou create se asigura pe fatada principala dinspre strada Padurii.

**5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor se propun doua locuri pe parcare pe fiecare lot nou propus.

## **5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- **5.12.1.** Inaltimea maxima a cladirilor va fi :
  - pentru locuinta:  $H_{max.cornisa} = 8,00$  m;  $H_{max.coama} = 10,00$  m;

## **5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**5.13.1.** Volumul construit va fi simplu si se va armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile; se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural.

## **5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Cladirile propuse vor fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei, daca acestea nu se pot asigura se vor realiza in sistem privat;

**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 noile 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 cladirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti 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 in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 699 mp ( 30 %).

## **5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre strada Padurii si HC se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public. Inaltimea maxima admisa de 2,0 m (se admite un soclu opac).

Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

## **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 = 35,00 % ; CUT = 0.7; Nr. niv. = P+1**

Intocmit,  
urb. Miruna CHIRITESCU