



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1

Municipiul Targoviste, Str. Serban Greceanu, nr.18, judet Dambovita

Beneficiar: NITU MARIAN – Municipiul Targoviste, Str. Vasile Alecsandri, nr.35

FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA
P+1**

NR. PROIECT: **Z399/10.2020**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE, STR.
SERBAN GRECEANU, Nr. 18**

BENEFICIAR: **NITU MARIAN**
Adresa: Str. Vasile Alecsandri, Nr. 35,

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa:STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14, AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymailsrl@gmail.com

**FAZA
PROIECTARE:** **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
RETELE
EDILITARE: Inginer Constanta Carstea

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1.000
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 250
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P5. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPUS	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

CUPRINS

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
 - 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
 - 3.5.2. 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

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1**
2. Adresa : Str. Serban Greceanu, nr.18, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **NITU MARIAN**– Mun. Targoviste, Str. Vasile Alecsandri, nr.35
5. Data : 2020; cod proiect Z 399

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei locuinte pe un teren cu suprafata de **166 mp** format dintr-o parcela, proprietate privata a beneficiarului, **persoana fizica NITU MARIAN**, situata pe Str. Serban Greceanu, nr.18, UTR 11, amplasata in zona de protectie a monumentului istoric "Casa", inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 596, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17286.

In Certificatul de Urbanism nr. 610/23.07.2020 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 documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- 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 PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

In plansa " Incadrare in teritoriu si localitate " scara 1 :25 000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste. Parcela de teren studiata se afla in partea nordica a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste. Parcela de teren care face obiectul PUZ are acces din strada Serban Greceanu care face legatura cu Calea Domneasca.

Circulatia rutiera majora a municipiului Targoviste la nivelul teritoriului administrativ este reprezentata de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711.

Reteaua hidrografica strabate teritoriul municipiului Targoviste de la nord la est si este reprezentata de raul Ialomita.

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 11.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 9, conform PUG aprobat este "zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,0 m) – Llu.

Conform PUG și RLU aprobat parcela care face obiectul PUZ face parte din "zona rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) – LMu, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcelă sunt : POT = 38%, CUT = 1,2, Nr. Niv. =3 .

In plansa " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ și reșerbele urbane din vecinătate (Școala Gimnazială Radu cel Mare").

Parcela, proprietatea persoanei fizice **NITU MARIAN** este amplasată în zona de protecție a monumentului istoric "Casa", înscris în lista monumentelor istorice la poziția 596, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17286.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
596	DB-II-m-B-17286	Casa

Zona a evoluat necontrolat și nefavorabil pe str. Serban Greceanu datorită intervențiilor majore asupra fondului construit.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în Câmpia piemontană a Târgoviștei .

-Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternară –argile .Poziția stratelor este aproape orizontală.

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

-Amplasamentul prezintă riscuri antropice construcției existente și umpluturi.

-Se vor îndepărta umpluturile până la roca de bază (strat de fundare argilă sau pietris cu nisip în liant argilos).

-Se recomandă ca teren de fundare intervalul stratului 2 respectiv argila prafosă plastic vartoasă sau intervalul stratului 3 respectiv pietris în liant argilos în funcție de grosimea stratului de umplutură din zona construcției proiectate.

-Studiul geotehnic e valabil la faza de PUZ.În urma demolării construcțiilor existente se va detalia cercetarea prin foraje pe amprenta construcției proiectate.

-În zona nu există riscul de inundabilitate.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

-Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă 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 8₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾;

▪ 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 0,30_g iar perioada de colț „T_c” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

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

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcelsa beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună fiind delimitat de strada Serban Greceanu. Strada este asfaltată și se află în stare tehnică proastă.

Spațiile verzi din cuprinsul arterei de circulație sunt inexistente.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, Serban Greceanu se clasifică d.p.d.v. funcțional în drum secundar.

Strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Calea Domneasca se încadrează la : strazi de categoria a III-a : colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale și strazi de categoria a IV-a (Serban Greceanu), de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa “Situația existentă” sc 1:500 este prezentată organizarea spațial-urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime, caile de comunicație existente în raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat într-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de compoziție Serban Greceanu.

Funcțiunea dominantă a UTR 11, conform PUG aprobat este zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pană la 10,0 m). Frontul construit existent este discontinuu, retras sau construit pe aliniament.

Terenul este în totalitate proprietate privată a persoanei fizice **NITU MARIAN**, conform dovezii titlurilor de proprietate și are suprafața totală de 166 mp.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este “curți construcții” situată în intravilanul Municipiului Targoviste, strada Serban Greceanu, nr.18, are **numarul cadastral 79339**, și următorii vecini:

Vecinatati :

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| • Nord : Iacobescu Viorica | - pe distanța de 19,65 m; |
| • Est : Oprea Marin | - pe distanța de 2,10m; |
| • Est : Puiescu Vasilica | - pe distanța de 6,36m; |
| • Sud: Marcian Nicolae | - pe distanța de 5,69 m; |
| • Sud: Mocanita Vasile | - pe distanța de 14,11 m; |
| • Vest : Str. Serban Greceanu | - pe distanța de 21,68 m; |

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafața de 166 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate

anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Targoviste.

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

Parcela care face obiectul PUZ se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Casa", inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 596, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17286.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- este un teren amplasat intr-o zona cu valoare istorica deosebita, iar realizarea unei locuinte va trebui sa raspunda tuturor cerintelor urbanistice si arhitecturale ale zonei, inclusiv conditiilor avizului Directiei de Cultura Dambovitai. O disfunctionalitate majora este ca in vecinatate s-a construit necontrolat si parcela are calcane pe toate laturile (laterale si posterioara)
- Constructiile din vecinatate nu sunt finalizate din punct de vedere al finisajelor generand o imagine dezolanta a zonei.
- Beneficiarul a achizitionat terenul cu o platforma betonata pe parcela.
- Regim de aliniere discontinuu.
- Parcela este subdimensionata (aspect care se regaseste la toate parcelele din cvartalul din care face parte)

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Strada Serban Greceanu exista retea electrica publica LEA 0,4 KV pentru racordarea investitiei propuse.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor propuse din cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de redusa presiune existente pe strada Serban Greceanu.

Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente in spatiul public al strazii Serban Greceanu.

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Serban Greceanu.

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 locuire.
- 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 beneficiarilor 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 rampa de gunoi ecologica.

2.7. Optiuni ale populatiei

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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a cladirii de locuit astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua constructie va avea regimul de inaltime P+1
- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

Locatari propusi : 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.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Funciunea dominanta prevazuta pentru UTR 9, conform PUG aprobat este" zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10,0 m) – Llu.

Conform PUG si RLU aprobat parcela care face obiectul PUZ face parte din "zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10 m) – LMu, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcela sunt : POT = 38%, CUT = 1,2, Nr. Niv. =3 .

Conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Subzone functionale pentru UTR 11 : LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Isa, IS, Isa,ISps, Pp, Ps.

Ca o concuzie 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 natural si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuinte, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea locuintelor de tip urban, cu conditia respectarii arhitecturii zonei si integrarea cladirii propuse in fondul construit existent.

Zona in care se insereaza cladirea propusa are functiune predominata de locuire.

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. 2.1."Reglementari Urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 2.2. – "Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- Se propune accesul auto pe parcela la nivelul terenului amenajat in incinta din strada Serban Greceanu.

- **Parcaje** : pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfasurarii activitatii de locuire se vor respecta prevederile Anexei nr.5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- **Accesul auto pe parcela** se asigura din strada Serban Greceanu.

- **Accesul in cladire** se va asigura pe fatada orientata spre vest – strada Serban Greceanu .
- **Numarul total de locuri de parcare/garare amenajate:** se propun 2 locuri de parcare .
- Se amplaseaza o platforma de precolectare deseuri;

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 public (Serban Greceanu) : 8,0 metri;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta locuire si functiuni complementare.

3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

Se propune un edificabil maxim admis ce va ingloba : cladirea de locuit P+1 propusa.

Edificabilul maxim admis reprezinta suprafata componentă a parcelei beneficiarului, în interiorul căreia poate fi amplasata construcția propusa, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat. Edificabilul maxim admis reprezinta doar suprafata pe care arhitectul o are la “dispozitie” , la faza DTAC pentru a realiza cladirea propusa.

- Se defineste **edificabilul**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine :
- Cladirea propusa va trebui sa se inscrie in **edificabilul maxim admis** ;

Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii – conform prevederilor Codului Civil si plansei “Reglementari urbanistice - zonificare“ astfel:

- retras fata de limita proprietatii spre strada Serban Greceanu cu minim 6,50 m (regim de aliniere limitativa);
- fata de limita posterioara a proprietatii pe limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii din nord – pe limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii din sud– pe limita de proprietate;

■ **Regimul maxim de inaltime propus locuinta : Hmax.cornisa = 8,0 m ; Hmax.coama = 10,0 m;**

■ **INDICATORI URBANISTICI (valori maxime) : POT = 45 %; CUT = 0,9.**

- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de “fatada principala”** si anume: fatada principala spre strada Serban Greceanu;
- Se realizeaza o platforma betonata carosabila prin racord la circulatia existenta a strazii Serban Greceanu, fara afectarea vegetatiei existente;
- Se amenajeaza o platforma pentru precolectarea deseurilor menajere in partea sudica a parcelei;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 30% din suprafata terenului (50 mp).

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	166	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	75	45%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	150	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	41	25%

- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	50	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. =45%; CUT max. = 0.9; Rh max. = P+1, H max.=10,00m		

Funcțiunea propusa prin PUZ (zona de locuit) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.11 (LMu – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – pana la 10,0 m) 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 locuinta, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
- Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina beneficiarului.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada Serban Greceanu si realizarea spatiilor verzi perimetrare.
- Categorii 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

Pe strada Serban Greceanu exista retea aeriana LEA 0,4 Kv .

Se propune bransarea cladirii la reseaua existenta.

Alimentarea cu apa

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Serban Greceanu .

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

Canalizarea menajera

Se va asigura prin racordare la reseaua de canalizare existenta pe strada Serban Greceanu conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitati.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune racordarea la reseaua de redusa presiune, existenta in zona, pe strada Serban Greceanu. conform avizului gestionarului de utilitate.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Gospodaria comunală

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 cea mai apropiata (rampa de gunoi 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 precolectate 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 deponia ecologica.
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (50 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Se propune construirea unei locuinte, regim de inaltime propus P+1, pe un teren cu suprafata de **166 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica NITU MARIAN**, situat pe strada Serban Greceanu, UTR 11, in vecinatatea unui monument cu valoare de reper judetean.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ (valori maxime) : POT = 45,00 %; CUT = 0.9;**
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Serban Greceanu .
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Serban Greceanu.
- Cladirea va avea fatada principala vizibila din str. Serban Greceanu si va fi tratata ca fațada principala;
- Înălțimile de cornișă și coamă vor restecta pe cele ale clădirilor istorice : maxim 8 m la cornișă și 10 m la coamă.
- Având în vedere că se inserează între clădiri cu arhitecturi diferite : de la arhitectura de târg medieval de secol XVIII, la arhitectura contemporană, noua construcție va trebui să asigure trecerea între stiluri nu prin contrast, ci prin interpretarea contemporană a elementelor tradiționale.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA 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 LOCUINTA P+1"** , strada Serban Greceanu, nr. 18, 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. 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. Parcela cu suprafata totala de 166 mp, proprietatea beneficiarului, **persoana fizica NITU MARIAN**, (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – contract de vanzare- cumparare) compusa dintr-o parcela.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii - intravilan » si este situata in UTR 11 , **numar cadastral 79339.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona rezidentiala cu cladiri joase P,P+1, P+2 (pana la 10 m) » intr-o cladire **P+1** .

Functiunea dominanta a zonei in care se inscrie cladirea propusa conform prevederilor PUG si RLU aferente este : **LMu** - zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10 m).

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 cladiri cu destinatia de locuinte.

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

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de locuire cu cladiri de tip urban, regim de inaltime P – P+2.

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

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

Zona locuinta individuala pe lot P+1 – unitate functionala de baza

5. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiunea dominanta a zonei este locuire individuala pe lot cu inaltimea predominanta P- P+2.

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 **LMu**(functiuni comerciale, prestari servicii, birouri, cazare, agentii, servicii, activitati liberale etc.) : **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din **LMu** :
- locuinta in proprietate privata;

- 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, garaj, anexe;

5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unui spatiu comercial la parterul cladirii de locuit se recomanda :
- 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.
- se permite amplasarea pe limita de parcela doar cu preluarea formei calcanului
- La faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare) .
- La faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei din punct de vedere al insoririi.

5.5. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona LMu :

5.5.1. 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.

5.5.2. 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 refolosibile;
- 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

5.6. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

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

5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.7.1. Cladirea de tip LMu propusa pe strada Serban Greceanu si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. “ Reglementari urbanistice – Zonificare” fata de limita proprietatii spre strada Serban Greceanu - retragere minima a edificabilului propus cu 6,50 m(regim de aliniere limitativa).

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

- fata de limita posterioara a proprietatii pe limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii din nord – pe limita de proprietate;
- fata de limita proprietatii din sud– pe limita de proprietate;

5.9. CIRCULATII SI ACCESE

5.9.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Serban Greceanu printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.9.2. Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre strada Serban Greceanu.

5.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor, se va amenaja un loc de parcare, conform prevederilor Anexei 5 din RGU.

5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.11.1. Inaltimea maxima a cladirii (locuinta corp principal) va fi : P+1, H cornisa =8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.12.1. Extinderea va pastra caracterul cladirilor vecine, raportul plinurilor si al golurilor, tipul de invelitoare. Se interzic culorile stridente.

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

5.12.3 Nu se admit imitatii stilistice.

5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

5.13.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.14.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, 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 50 mp (30 %).

5.15. IMPREJMUIRI

5.15.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura vestica (spre stada Serban Greceanu) se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public cu un soclu opac. Inaltimea maxima admisa de 1,8 m.

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

5.16. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.16.1. 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