

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

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

*Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 33,
judet Dambovita*

Beneficiar: AXINIA CONSTANTIN CATALIN – Municipiul Targoviste, Str. Madrid, Nr. 11, bl. M3, et. 4, ap. 24

FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA
P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z446/12.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,
STR. PROF.CORNEL POPA, Nr. 33**

BENEFICIARI: **AXINIA CONSTANTIN CATALIN**
Adresa: Str. Madrid, Nr. 11, BL. M3, ET. 4, AP. 24

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: 20.000
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: 750
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 750
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 250
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P5. – IMAGINE ZONA	
P6. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPUS	
P7. – 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. Solicitari ale temei program
- 1.4. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
 - 3.1.1. Oportunitatea investitiei
 - 3.1.2. Concluzii si recomandari ale avizelor/acordurilor obtinute
 - 3.1.3. 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
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 33
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** - Targoviste
4. Beneficiar: **AXINIA CONSTANTIN CATALIN** – Municipiul Targoviste, Str. Madrid, Nr. 11, bl. M3, et. 4, ap. 24
5. Data : August 2021;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafata de teren care face obiectul PUZ este de **473,00 mp** si se doreste determinarea condițiilor de amplasare si conformare pentru o locuinta parter + etaj pe un teren proprietate privata a beneficiarului, persoana fizica, **AXINIA CONSTANTIN CATALIN** , situat in Municipiul Targoviste, strada Strada Prof. Cornel Popa , nr. 33.

In Certificatul de Urbanism nr. 799/22.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1) este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de oportunitate. Conform PUG si RLU al Municipiului Targoviste parcela de teren care face obiectul PUZ face parte din zona functionala **TAGR** – terenuri agricole rezervate pentru locuinte. Imobilul situat pe strada Prof. Cornel Popa , nr.33 se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice a judetului Dambovita, "Vatra orasului Targoviste", inscris in lista monumentelor istorice 2015 la pozitia 15, cod LMI DB- I-s-A- 16954.

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

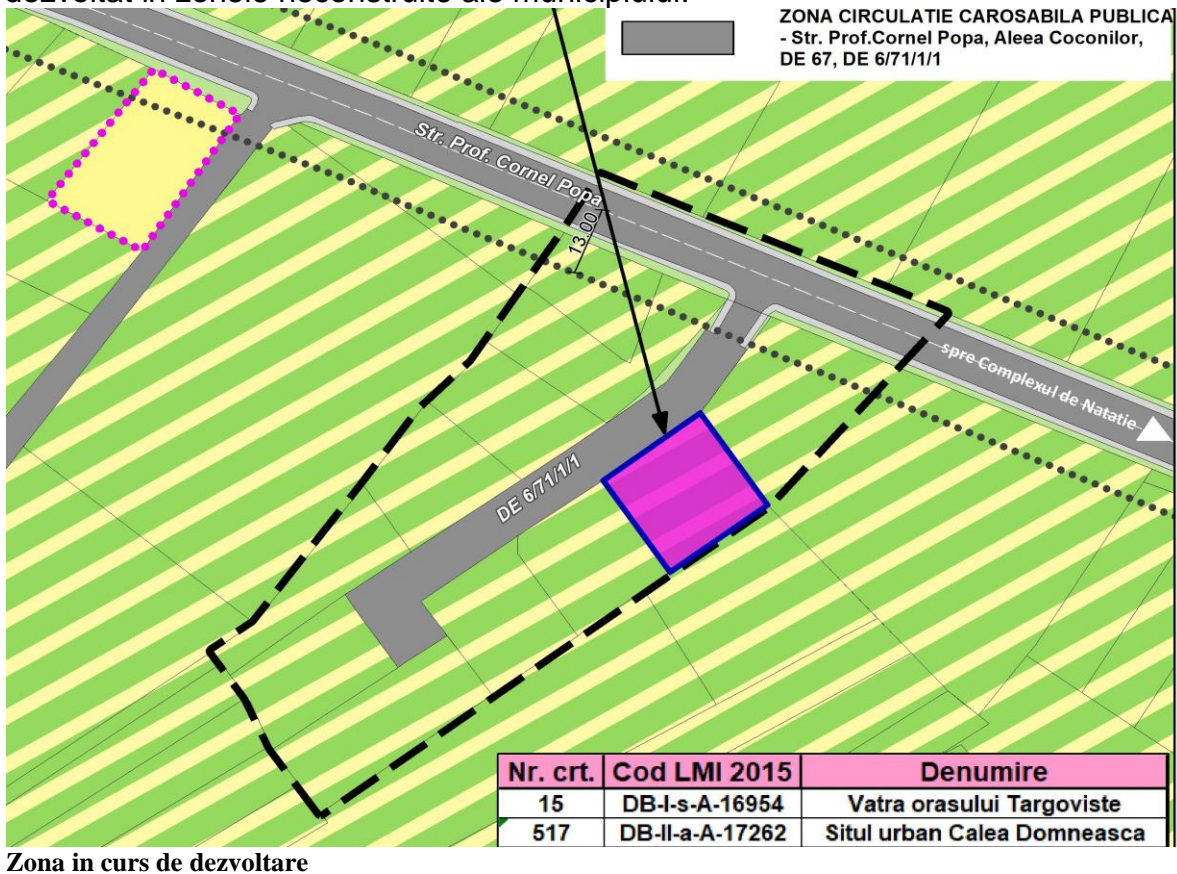
- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil si Extras de Carte Funciara ;
- Contract de vanzare- cumparare ;
- Plan de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona in care se integreaza parcela a evoluat din punct de vedere arhitectural – urbanistic dupa modernizarea strazii Profesor Cornel Popa si imbunatatirea echiparii edilitare a zonei. Dezvoltarea municipiului Targoviste, a condus la cresterea solicitarilor pentru construirea de locuinte moderne, de tip urban in aceasta zona care incepe sa se dezvolte.

In afara modificarilor tipologice din punct de vedere al formei, retelei stradale si a fondului construit, au aparut transformari tipologice ale cladirilor si tendinta evidenta de transformare a tipului de locuire urban din zona centrala a municipiului intr-unul urban mai aerisit dezvoltat in zonele neconstruite ale municipiului.



2.2. Incadrarea in teritoriu, in P.U.G., in zona

In plansa 0.1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:20 000 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.

In plansa 0.2 " Incadrare in PUG", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 13, unde functiunea dominanta conform PUG si RLU aprobat este **Pp** – Parcuri si **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuinte. Parcela care face obiectul PUZ – " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN" este amplasata in zona TAGR, pentru care nu se prevad indicatori urbanistici.

In plansa nr. 03 – " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ si limita zonei studiate in PUZ .

Beneficiarul **AXINIA CONSTANTIN CATALIN** , doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea alei de acces carosabile si pietonabile, construirea edificabilului propus, asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in zona terasei raului Ialomita.

-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.

-Amplasamentul prezinta riscuri antropice respectiv umpluturi neomogene din materiale rezultate din demolari.

- In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatii mult diminuat in ultimii ani.

- La data cercetarii precipitatiile pot fi considerate normale din aceasta perioada.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat se situeaza sub 3,00 m

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

-Categorica geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2

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 $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani si $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ 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 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.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip indesar) dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare D_f= -2,0 m

2.4 Circulatia

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila din drumul de exploatare DE 6/71/1/1 care face legatura cu strada Prof. Cornel Popa(centura ocolitoare a municipiului Targoviste).

Strada Prof. Cornel Popa necesita modernizare din punct de vedere al spatiilor verzi, strada a fost asfaltata si s-au realizat trotuate, profilul are o dimensiune de 13,00 m.

Drumul DE 6/71/1/1 este partial asfalt si necesita amenajare pe toata lungimea lui . Drumul are o latime de 8,50 m.

**DE 6/71/1/1**

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. - "Situatia existenta" sc.1: 750 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 PUZ cu suprafata de **473 mp**, **NC 74390** are categoria de folosinta "arabil" si este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarilor este in intravilanul municipiului Targoviste si are urmatoorii vecini :

Nord - DE 6/71/1/1	- pe o distanta de 22,08 m ;
Est - NC 71973	- pe o distanta de 21,42 m ;
Sud – Sfetcu Nikon	- pe o distanta de 22,08 m ;
Vest - Diaconu Ion	- pe o distanta de 21,42 m ;

Forma terenului este regulata, dreptunghiulara ;

Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii" si/ sau "arabil". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime admis P, P+1, P+2.

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

Parcela care face obiectul documentatiei se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice a judetului Dambovita, "Vatra orasului Targoviste", inscris in lista monumentelor istorice 2015 la pozitia 15, cod LMI DB- I-s-A- 16954.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
15	DB-I-s-A-16954	Vatra orasului Targoviste
517	DB-II-a-A-17262	Situl urban Calea Domneasca

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

Disfunctionalitati

- strada Profesor Cornel Popa necesita modernizare din punct de vedere al spatiilor verzi;
- terenul este agricol in stare de degradare
- in vecinatate terenurile agricole sunt in stare de degradare
- drumul de exploatare necesita modernizare

2.6 Echiparea edilitara

In zona studiata, de-a lungul strazilor publice exista sisteme centralizate publice pentru furnizare utilitati : apa, canalizare, energie electrica. Reteaua de electricitate se afla la o distanta de cca 280m, iar in vecinatatea parcelei studiate nu exista retea de distributie gaze naturale.

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

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

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- DE 6/71/1/1 este in stare proasta si necesita modernizare ;
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile;
- In conditiile neimplementarii documentatiei PUZ suprafata de teren va avea in continuare utilizarea de teren arabil, dar fara randament economic. Terenul va avea o imagine negativa.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra faunei si florei existente va fi minim in conditii optime de desfasurare a activitatii umane.

2.8 Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna utilizarea terenurilor situate in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste destinate prin PUG (in curs de actualizare) locuirii si functiunilor complementare, in timp ce proprietarul terenului doreste sa-si valorifice proprietatea intr-un mod cat mai convenabil.

In urma parcurgerii " Procedurii de informare si consultare a publicului " conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul primariei Municipiului Targoviste nu au fost inregistrate observatii/comentarii venite din partea locuitorilor interesati.

Documentatia de urbanism « **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMREJMUIRE TEREN** » a parcurs etapele prevazute in Anexa nr. 3 din » Regulamentul privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Targoviste ».

Tinand cont ca directia de dezvoltare din zona este « rezidentiala », apreciem oportuna valorificarea terenului prin realizarea unei locuinte, regim mic mic de inaltime, intr-o zona cu posibilitate de acces la drumurile publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura terenul, astfel incat sa se tina seama de :

- Planul Urbanistic General aprobat si in curs de actualizare si PUZ-urile din vecinatate ;
- Retragerea edificabilului propus pentru locuinta fata de limitele parcelei, astfel incat sa se respecte prevederile Codului Civil actualizat ;
- Propunerile si recomandarile din studiul geotehnic realizat pentru amplasamentul care face obiectul PUZ ;

In urma analizei informatiilor prezentate in capitolele anterioare, rezulta ca amplasamentul este construibil cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform prevederilor legislative, zona studiata este situata in UTR nr. 13, unde functiunea dominanta este : " Pp – Parcuri" si TAGR – "Terenuri agricole rezervate pentru locuinte " Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat in zona TAGR.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicata pentru determinarea conditiilor de amplasare si conformare a unei locuinta parter + etaj cu garaj inclus este necesara elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita zonei in care este situat, zona rezidentiala nou constituita cu cladiri in stare buna, la periferia municipiului Targoviste si accesibilitate facila.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii de locuire sustin si justifica demersul beneficiarului.

Zona s-a dezvoltat in ultimii ani in proportie de 10% si propunerea se inscrie in tendintele de construire ale zonei (regim de aliniere, indicatori urbanistici).

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 (parcare supraterana).

Se propune accesul auto si pietonal pe parcela din drumul de acces DE 6/71/1/1 care face legatura cu strada Prof. Cornel Popa, pe latura de nord a parcelei.

Drumul public DE 6/71/1/1 este propus pentru modernizare(6,50 m parte carosabila si trotuare de cate 1,00 m);

- **Accesul auto pe parcela** se asigura din strada DE 6/71/1/1.
- **Accesul in cladiri** se va asigura pe fatada orientata spre nord .
- **Numarul total de locuri de parcare/garare amenajate:**2 locuri de parcare , conform anexei nr 5 la RGU pentru locuinta propusa;
- In zona de nord- vest a parcelei se amplaseaza o platforma de precolectare deseuri;

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul drumului de acces(Strada Prof. Cornel Popa) : 13,00 m (drum cu doua benzi, 1 banda pe sens format din: 7m partea carosabila, 1,5m trotuare si 1,5 m spatii verzi)
- gabaritul DE6/71/1/1 : 8,50 metri
- alee carosabila incinta : 5,0metri;
- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

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 Parter+ Etaj.

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 definește **edificabilul**, astfel încât să nu afecteze parcelele și construcțiile vecine :
- Cladirile propuse vor trebui să se înscrie în **edificabilul maxim admis** ;
 - **Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii** – conform prevederilor Codului Civil și planșei "Reglementari urbanistice - zonificare" astfel:
 - retras față de limita proprietatii spre DE 6/71/1/1 pe partea de nord cu minim 3,00 m;
 - retras față de limita laterala estica a proprietatii cu minim 2,00 m ;
 - retras față de limita laterala vestica a proprietatii cu minim 2,00 m ;
 - retras față de limita posterioara cu minim 2,00 m ;
- Se stabilește **H maxim la cornisa** pentru clădirea de locuit nouă propusă = **8,0 m** ;
Hmax. la coama = 10,0 m
- Clădirea propusă va avea o **fatada tratată la nivel de "fatada principala"** și anume: fatada principala spre strada DE 6/71/1/1 (pe partea de nord);
- Se realizează o platformă betonată carosabilă prin racord la circulația existentă , fără afectarea vegetației existente;
- Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere în partea nord-estica al parcelei;
- Se propune amenajarea de spații verzi cu rol ambiental în proporție de 30% din suprafața terenului (142 mp)

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	6867.00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1793.00		26%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1240.00	69%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	374.00	21%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	179.00	10%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	4596.00		67%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	4596	100%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=35%; CUT= 0,7 ; Rh MAX. = P+1, H max.= 10.00m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care:	473.00	100%	7%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	165.5	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	331.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	165.5	35%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	142.00	30%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=35%; CUT= 0,7 ; Rh MAX. = P+1, H max.= 10.00m			

În planșa nr. 2.1." Reglementari Urbanistice - Zonificare", scara 1:750 sunt prezentate propunerile privind modul de utilizare al terenului, modul de organizare urbanistică al parcelei

destinate construirii unei locuinte P+1 si imprejmuire teren si modul de asigurare a accesului carosabil si pietonal pe parcela studiata.

Regimul de inaltime propus pentru constructia de locuit : P+1.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela destinate locuirii si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin unor proprietari privati.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 3 - " Echipare tehnico edilitara", scara 1:250 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea locuintelor propuse cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

DEER Sucursala Targoviste nu deține instalații electrice de distribuție in zona amplasamentului analizat. Cel mai apropiat punct de racord se afla la circa 280 m .

Având in vedere faptul ca locuința propusa se va amplasa la mai mult de 100 m fata de rețeaua electrica de distribuție publica, sunt necesare lucrări de extindere a rețelei care se pot realiza la solicitarea autoritatilor administrațiilor publice locale/centrale sau la cererea utilizatorului/grup utilizatori, in baza planurilor de dezvoltare regionala si de urbanism, in conformitate cu art. 51 din Legea 123/2012, cu modificările si completările ulterioare si ORD ANRE 36/2019 cu modificările si completările ulterioare.

Se propune ca sistemul de incalzire sa se realizeze pe baza de energie electrica.

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 extinderea si racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.

Alimentarea cu gaze

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in funcție de solicitările din zona respectiva, in conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 178/2020 publicat in M.O.942/2020, cu modificările ulterioare, Ordinul ANRE nr. 156/2020 publicat in M O.799/01.09.2018 cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat in M O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat in M.O. 769/6.10.2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură in proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 si 2), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările si completările ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container.

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.

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 rampa de gunoi ecologica.
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (142 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent locuintelor din zona studiata este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Modernizarea profilului transversal al DE 6/71/1/1 ce delimiteaza amplasamentul pe latura de nord nu presupune schimbari in regimul de proprietate asupra terenurilor din zona

In plansa nr. 4. "Proprietatea asupra terenurilor" este prezentat regimul juridic al terenurilor din zona studiata .

3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Funciunile de locuire existente in zona nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

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

Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului(decopertare, asigurare pante pentru scurgere ape pluviale, etc), realizarea acceselor auto pe parcela privata, a platformei betonate si imprejmuirea terenului – timp scurt;

Etapa II : realizarea investitiei propuse – locuinta si amenajarea spatiilor verzi – timp mediu ;

Etapa III : realizarea echiparii tehnico edilitare conform avizelor gestionarilor de utilitati - timp mediu;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune realizarea unei locuinte, regim de inaltime Parter+ Etaj si imprejmuire teren, pe un teren cu suprafata de **473 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica AXINIA CONSTANTIN CATALIN** , situat pe strada Prof. Cornel Popa, nr. 33, UTR 13 ;
- * Se stabileste regimul maxim de inaltime P - P+1 ;
- * Se stabilesc indicatorii urbanistici : **POT max.= 35 %; CUT max. = 0.7 ;**
- * Accesul auto si pietonal pe parcela, din spatiul public se asigura din DE 6/71/1/1;
- * Totodata, lucrarile de sistematizare verticala vor fi astfel concepute, incat sa se evite stagnarea apelor meteorice prin colectarea corecta a acestora si dirijarea lor catre santul drumului public ;
- * Construirea cladirilor in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului;
- * Reglementarile din vecintate nu au rol juridic si se pot considera ca o directie de dezvoltare ulterioara.

Intocmit
Urb. Miruna Chiritescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN "

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 SI IMPREJMUIRE TEREN**", Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 33, 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 **473 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica AXINIA CONSTANTIN CATALIN** , domiciliat in Targoviste, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este " arabil " si este situata in municipiul Targoviste, str. Strada Prof. Cornel Popa, nr. 33, UTR 13, **numar cadastral 74390.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona rezidentiala cu cladiri joase P,P+1, P+2 (pana la 10 m) » locuinta P+1E.

Functiune dominanta a zonei este Pp – "Parcuri" si TAGR – "Terenuri agricole rezervate pentru locuinte.Parcela care face obiectul PUZ este amplasata in zona TAGR. 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 cladiri cu destinatia de locuinte.

4.4.In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar 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.)

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

5. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1E

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiunea dominanta a zonei este locuire individuala pe lot 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 **LMu**(comert, birouri, prestari servicii, cazare, 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 locuinte din **LMu** :

- locuinta in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : garaj, magazie, foisor, 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

- 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.
- constructii comert, birouri, prestari servicii, cazare cu respectarea legislatiei in vigoare.

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona **LMu** :

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, 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. Conform legislatiei in vigoare.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirea de tip **LMu** propusa pe Str. Prof. Cornel Popa, nr. 33 si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre drumurile de acces: pe latura de nord - retragere minima a edificabilului propus – 3,00 m(regim de aliniere limitativa).

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

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

- retras fata de limita laterala estica a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita laterala vestica a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita posterioara cu minim 2,00 m .

5.10. CIRCULAȚII SI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulatia publica existenta pe DE 6/71/1/1 face face legatura cu strada Prof. Cornel Popa(centura ocolitoare a orasului).

5.10.2. Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre strada DE 6/71/1/1 (latura nordica).

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor , conform prevederilor Anexei 5 din RGU se propune o platforma betonata cu doua locuri de parcare.

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va incadra din punct de vedere peisagistic in zona;

5.13.2. 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;

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 noua constructie (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, 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. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata minima de 30%.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Inaltimea maxima admisa de 2,0m, 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+1E

Intocmit,
Urb. Miruna Chiritescu