
PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E – P+2 CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER

Municipiul Targoviste, Str. Milioara ,Nr. 17, judet Dambovita

Beneficiar: ANTOFIE ION

LISTA DE SEMNĂTURI

Proiectat URB. BODNAR HROMEI CRISTINA NICOLETA:

Proiectat rețele: ING. EFTIMESCU C. MARILENA DOINA

Proiectat drumuri: ING DOBRE EUGEN

Desenat URB. BODNAR HROMEI CRISTINA NICOLETA:

Verificat URB. BODNAR HROMEI CRISTINA NICOLETA:

FOAIE DE CAPAT

1. **Denumire proiect:** PUZ CONSTRUIRE LOCUINTĂ UNIFAMILIALA P+1E – P+2 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER
2. **Adresa:** Str. Milioara, Nr. 17, Municipiul Targoviste, Jud. Dambovita
3. **Proiectant general:** S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.
4. **Beneficiar:** ANTOFIE ION
5. **Data elaborarii:** OCTOMBRIE 2021

A. **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. Incadrare in teritoriu
- 2.2. Incadrare in PUG
- 2.3. Incadrare in zona
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulatia
- 2.6. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. 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. Zonificarea 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**

Rolul Regulamentului local de urbanism aferent PUZ
Baza legala a Regulamentului local de urbanism aferent PUZ
Domeniul de aplicare al Regulamentului local de urbanism

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

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

III. **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor
Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara
Regulii cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor
Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

IV. **ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Zone si subzone functionale

V. **PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

Continutul Regulamentului
- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

ANEXE :

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 671/15.06.2021
CONTRACT DE VANZARE- CUMPARARE autentificat cu nr. 372/ 03.03.2021
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL, NC 75743
EXTRAS DE CARTE FUNCiare ACTUALIZAT LA ZI
PLAN DE SITUATIE VIZAT O.C.P.I.

PIESE DESENATE:

1.	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
2.	INCADRARE IN PUG	SC 1 : 5000
3.	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 5000
4.1	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 500
4.2	SITUATIA EXISTENTA-REGIM DE INALTIME	SC 1 : 1000
4.3	SITUATIA EXISTENTA-STAREA FONDULUI CONSTRUIT	SC 1 : 1000
4.4	SITUATIA EXISTENTA-STAREA DRUMURILOR	SC 1 : 1000
4.5	SITUATIA EXISTENTA-DISFUNCTIONALITATI	SC 1 : 1000
5.1	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 500
5.2	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 200
6.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 200
7.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 200
8.	PROFIL TRANSVERSAL	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **DENUMIRE PROIECT**

**P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E – P+2 CU SPAȚIU
COMERCIAL LA PARTER**

- **ADRESA**

JUD. DÂMBOVIȚA, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, STR. MILIOARA, NR. 17

- **BENEFICIAR**

ANTOFIE ION

- **PROIECTANT GENERAL**

S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.

- **DATA ELABORĂRII**

OCTOMBRIE 2021

1.2 Obiectul PUZ:

Scopul documentației este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei locuințe cu spațiu comercial la parter și de asemenea studierea sitului în suprafața de **S=305,00mp** aflat în proprietate privată a beneficiarului ANTOFIE ION, situat în Municipiul Târgoviște, strada Milioara, nr 17, județul Dâmbovița. Beneficiarul dorește construirea unei **locuințe P+1E–P+2** cu spațiu comercial la parter și amenajarea incintei cu alei carosabile / pietonale, locuri de parcare și spații verzi cu rol ambiental și de relaxare.

Prin Certificatul de Urbanism Nr. **671/15.06.2021** eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent deoarece conform art. 8.19.6 aferente PUG și RLU, pentru situl aflat pe strada Milioara sunt interdicții temporare de construire până la elaborarea și aprobarea documentației de tip PUZ.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, 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 MUN. 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;

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Încadrarea in teritoriu

În planșa 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL SI ÎN LOCALITATE sc 1:25000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. Parcela care face obiectul PUZ este situată într-o localitate urbană cu dezvoltare specifică a unui oraș de câmpie înaltă.

Amplasamentul studiat este situat în partea vestică a intravilanului aprobat al Municipiului Târgoviște.

2.2 Încadrarea in PUG

În planșa 2. ÎNCADRARE ÎN PUG sc 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională a zonei. Din punct de vedere funcțional conform PUG Mun. Târgoviște aprobat prin HCL nr.9/ 1998, amplasamentul studiat se încadrează în UTR 19. Funcțiunea dominantă a zonei este **LMu**-după suprafața de teren ocupată, **Llu**-după numărul populației

2.3 Încadrarea in zona

În planșa nr 3 ÎNCADRARE ÎN ZONA, sc 1:5000, este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ. Suprafața de teren care a generat PUZ-ul este situată într-un spațiu urbanistic predominant rezidențial: locuire colectivă și locuire individuală

Distanțe minime față de clădirile învecinate:

la nord - Bloc locuințe S+P+2E+3R (Fațadă clădire fără ferestre): 15,53m

la sud - Locuință P: 11,20m

la est - Locuință P+1E: 23,40m

la vest - Bloc locuințe S+P+4E+M (Fațadă clădire fără ferestre): 5,05m

2.4 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere **geomorfologic**, municipiul Târgoviște este situat pe latura estică a interfluviului Ialomița - Dâmbovița, cunoscut în literatura de specialitate sub numele de Câmpia Piemontană a Târgoviștei.

Din mai multe etape de eroziune și sedimentare, râul Ialomița și-a format pe partea dreaptă mai multe nivele de terasă - cea mai importantă fiind terasa medie, pe care se dezvoltă cea mai mare parte a municipiului Târgoviște.

Aceasta subunitate geomorfologică, prin caracterul ei tabular și constituție litologică conferă terenului stabilitate.

Din punct de vedere **structural** zona cercetată aparține părții interne a Avantfosei Carpatice, unde apar la mică adâncime depozite de vârstă Pleistocen inferior, iar la suprafață depozite de vârstă Pleistocen mediu, Pleistocen superior și Holocen.

Din punct de vedere **climatic**, zona se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală : +10°C;
- temperatura minimă absolută : -29,3°C;
- temperatura maximă absolută : +40,4°C;
- precipitații medii anuale : 650 mm;
- adâncimea maxima de îngheț: -0,90 m de la cota terenului natural;

Din punct de vedere **seismic**, conform normativului P100-1/2006 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,24g$, la limita cu $a_g = 0,28g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, iar valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,0$ s.

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8i pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

Din punct de vedere **geologo-tehnic** obiectivul este amplasat în terasa râului Ialomița, pe un teren cu multe denivelări și excavații.

În conformitate cu Normativul NP 074/2007 se determină riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului după cum urmează :

- condiții de teren : terenuri bune - punctaj 2
- apa subterană : fără epuizamente - punctaj 1
- clasificarea obiectivului după categoria de importanță : normală - punctaj 3
- vecinătăți: risc redus - punctaj 1
- grad seismic - punctaj 1

Total punctaj: 8 puncte - risc geotehnic redus.

2.5 Circulația

Amplasamentul studiat beneficiază de acces carosabil direct din strada Milioara, stradă cu o bandă pe sens care se intersectează cu Str. Milioara 2 pe latura de Vest. Ambele străzi sunt asfaltate și în stare tehnică bună, respectiv foarte bună.

2.6 Ocuparea terenurilor , situație existentă

În planșa 4.1 - "Situația existentă" sc.1:500 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita zona studiată ;
- limita proprietate beneficiari ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ este în totalitate proprietate privată persoană fizică și are suprafața totală de **305,00mp, NC 75743**, categoria de folosință - curți construcții, fiind format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul municipiului Târgoviște, și are următoarele vecinătăți:

- la nord- str. Milioara pe o distanță de 11,30+9,76M
- la sud- domeniu public pe o distanță de 9,39M
- la est- domeniu public pe o distanță de 18,81M
- la vest- domeniu public pe o distanță de 20,23M

Amplasamentul are în plan o formă de pentagon neregulat. În vecinătatea parcelei care a generat PUZ-ul există mai multe clădiri cu destinația de locuire respectiv blocuri și locuințe individuale, regim de înălțime P+1/2-P+3/4

În zona există utilități publice privind : energia electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă și canalizare menajeră.

2.7 Echiparea edilitară

În zona studiată, mai exact pe strada Milioara există rețele publice de alimentare cu apă și canalizare, rețeaua de gaze naturale și linie electrică pentru alimentarea consumatorilor.

Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiela proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de rețele.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona spațiilor verzi.

2.8 Probleme de mediu

În zona studiată nu există riscuri naturale previzibile și / sau antropice și nici activități poluante care să conducă la constrângeri privind modul de utilizare al terenului.

În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

Principalele probleme de protecția mediului în zona amplasamentului sunt :

- Realizarea investiției coroborat cu respectarea condițiilor prevăzute în prezentul proiect și a reglementarilor din RLU asigură o dezvoltare unitară a zonei care nu periclitează condițiile de mediu și constituie o oportunitate pentru dezvoltarea economică a municipiului;

- Prin implementarea investiției propuse se va avea în vedere următoarele: accese carosabile și pietonale conform legislației în vigoare, alimentare cu apă, evacuarea apelor uzate în sistem centralizat, evacuarea apelor pluviale în sistem centralizat, depozitarea și gestionarea corectă a deșeurilor.

-În condițiile implementării documentației PUZ nu se propun schimbări funcționale sau estetice care să vină în dezacord cu vecinătățile.

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante în imediata sa vecinătate care ar putea stânjeni funcțiunea de locuire propusă.

Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto în special de-a lungul marilor artere.

În concluzie nu există riscuri pentru populația din zonă.

2.9 Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportuna utilizarea terenurilor situate în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște destinate prin PUG (în curs de actualizare) locuirii și funcțiilor complementare, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil.

În urma parcurgerii “ Procedurii de informare și consultare a publicului “ conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul primăriei Municipiului Târgoviște au fost înregistrate observații/comentarii venite din partea locuitorilor interesați, proiectantul clarificând aspectele sesizate prin adresa nr 12255/11.04.2022, anexată prezentei documentații

Documentația de urbanism **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E – P+2 CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER** a parcurs etapele prevăzute în Anexa nr. 3 din » Regulamentul privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism în municipiul Târgoviște ».

Ținând cont că funcțiunea propusă prin PUZ este « rezidențială », apreciem oportuna valorificarea terenului prin realizarea unei locuințe cu spațiu comercial la parter, regim de înălțime P+1-P+2 într-o zonă cu posibilitate de acces la drumurile publice și private.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 recomandările din studiul geotehnic realizat pentru amplasamentul care face obiectul PUZ ;

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

3.1.1 Concluzii si recomandări ale avizelor/acordurilor obținute

Conform avizelor obținute:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; Pe fațada locuinței propuse spre construire, învecinată în punctul cardinal vest cu blocul de locuințe S+P+4E+M nu se vor prevedea ferestre la camerele de locuit.
- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
 - platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare; vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații de bătut covoare;
- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.
- La parterul clădirilor de locuit:
 - se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane pentru paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor;

- Nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;
 - Se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - Se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea și execuția locuințelor: suprafața minimă a unei camere = 12 mp, suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp, înălțimea sub plafon = 2,60 m.
 - Se vor asigura utilități: racord apă potabilă, ventilație naturală și artificială, iluminare naturală și artificială, racord canalizare, confort termic.
 - Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților: zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr 9/1998, prelungit conform prevederilor legislative, zona studiată face parte din zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m). Din punct de vedere funcțional, amplasamentul este situat în UTR 19.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată pentru determinarea condițiilor de amplasare și conformare a unei locuințe cu spațiu comercial la parter, regim de înălțime P+1-P+2 este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

PUG și RLU aprobat prevede pentru acest UTR următorii indicatori urbanistici : POT=40%, CUT=2,00.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acesteia pe o suprafață de **305,00 mp** din măsurători, suprafață care a generat Planul Urbanistic Zonal, situat în Mun. Târgoviște.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune realizarea unei **locuințe unifamiliale P+1E-P+2 cu spațiu comercial la parter.**

Realizarea obiectivului propus este justificată din următoarele puncte de vedere:

- Terenul pe care se dorește executarea imobilului este liber de construcții și se află într-o zonă predominant rezidențială în concordanță cu tema de proiectare
- Executarea construcției se face cu forță de muncă și materiale produse în România
- Realizarea unei construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv pentru realizarea unor investiții cu destinație rezidențială respectiv comercială, tipul de destinație propus fiind compatibil cu cel în care se înscrie noua clădire. Existența rețelelor publice pentru asigurarea cu utilități a noii construcții, supun beneficiarul numai la anumite eforturi privind branșarea și extinderi minore ale acestora de la traseul existent. Accesibilitatea auto ușoară dinspre Str. Milioara în zona care face obiectul PUZ este de asemenea o facilitate a investiției.

Se adaugă lipsa oricăror restricții privind riscurile antropice și/sau naturale, conform studiului geo-tehnic.

Realizarea investiției nu ridică probleme din punct de vedere arhitectural ținând cont ca arhitectura zonei este una nevaloroasă (arhitectură comunistă) : blocuri de locuințe colective, locuințe și spații comerciale construite după anul 1998.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 5.1. "Reglementari Urbanistice – Zonificare" și planșa nr. 5.2. – "Propunere de ilustrare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului (parcare supraterană).

Amplasamentul studiat este delimitat pe latura de Nord de Str. Milioara care da direct în Str. Milioara 2. Ambele străzi sunt asfaltate.

Accesul auto pe parcelă se va realiza din strada Milioara, prin intermediul unei porți auto glisante, l=4m. Aceasta se va deschide către interiorul parcelei, pentru a nu incomoda traficul din zona străzii.

Dimensiunile unui loc de parcare : 2,30m x 5,00m. Au fost calculate necesarul de locuri de parcare conform Anexei nr. 5. pct. 5.3. din RGU, respectiv conform cerințelor din certificatul de urbanism. Proiectantul a propus realizarea unui număr de **3 locuri de parcare**.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul drumului de acces: 7,00m
- alee carosabilă incintă : 8,0metri;
- greutate maximă admisă: 2,0 tone;

3.5. Zonificarea funcțională-reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Parcela studiată aparține subzonei funcționale Llu. Prin Planul Urbanistic Zonal se prevede reglementarea terenului în suprafață de **305,00 mp** cu scopul construirii unei **„Construire locuință unifamilială P+1E – P+2 cu spațiu comercial la parter”**.

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 cu spatiu comercial la parter 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 definește **edificabilul**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine:
 - Cladirile propuse vor trebui sa se inscrie in **edificabilul maxim admis** ;
- 1. **Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii –** conform prevederilor Codului Civil si plansei “Reglementari urbanistice - zonificare” astfel:
 - retras fata de limita proprietatii spre drumul de acces pe partea de nord cu minim 6,50 m;
 - retras fata de limita laterala vestica a proprietatii cu minim 0,60m;
 - retras fata de limita laterala sudica a proprietatii cu minim 3,90 m ;
 - retras fata de limita de est cu minim 2,30m ;
- Se stabilește **H maxim la cornisa** pentru cladirea de locuit cu spatiu comercial la parter nou propusa = **8,0 m** ; **Hmax. la coama = 10,0 m**
- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de “fatada principala”** si anume: fatada principala spre drumul de acces(pe partea de nord);
- Se realizeaza o platforma betonata carosabila prin racord la circulatia existenta , fara afectarea vegetatiei existente;
- Se amenajeaza o platforma pentru precollectarea deseurilor menajere in coltul nord-estic al parcelei;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 26,89% din suprafata terenului (82 mp).
- Pe laturile dinspre strada Milioara, împrejmuirea se va retrage cu 60cm în interiorul proprietății, pentru a facilita circulația în zona străzii.
- Pentru accesul auto din strada Milioara s-a prevăzut o poartă glisantă, l=4m, ce va glisa în interiorul parcelei, fără a afecta în vreun fel circulația din zona străzii;

3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici

Întreaga suprafață este destinată zonei rezidențiale/ comerciale și este repartizată între zona de locuința și cea a dotărilor aferente acestuia: alee pietonală, alei carosabile, locuri de parcare, etc; potrivit tabelului de mai jos:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA TEREN	305,00 MP	100%		
S. CONSTRUITA	0.00	0.00%	122.00 MP	40.00%
S. DESFASURATA	0.00	0.00%	392.00 MP	-
P.O.T.	-	0.00%	40.00%	-
C.U.T.	-	0.00	1.29	-
SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE :	305,00 MP	100%	82.00 MP	26.89%
SUPRAFATA ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	-	0.00	101.00 MP	33.11%

În planșa nr. 5.1." Reglementari Urbanistice - Zonificare", scara 1:500 sunt prezentate propunerile privind modul de utilizare al terenului, modul de organizare urbanistica al parcelei destinate construirii unei locuințe cu spațiu comercial la parter și modul de asigurare a accesului carosabil și pietonal pe parcela studiată.

Regimul de înălțime propus pentru construcția de locuit : P+1-P+2

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcela destinate locuirii și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate care aparțin unor proprietari privați.

Proprietatea va fi împrejmuită pe toate laturile. Pe limitele laterale și posterioare, aceasta va avea înălțimea maximă de 2.00m și va fi transparentă sau opacă, în funcție de preferințele de intimitate față de vecini ori din motive estetice sau de intruziune. Pe laturile dinspre Strada Milioara (nord), împrejmuirea se va retrage cu 60cm față de limita de proprietate, pentru a facilita circulația pietonală în zona străzii. Pe laturile dinspre strada Milioara se admite un tip de împrejmuire transparent astfel încât fațada clădirii să fie percepută dinspre spațiul public (se admite un soclu opac de maximum 60 cm înălțime). Pentru accesul auto pe parcelă dinspre strada Milioara se va realiza o poartă glisantă l=4m, care va glisa către interiorul proprietății, fără a afecta în vreun fel spațiul public.

3.6. Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

În planșa nr. 6 - " Reglementări - echipare edilitară", scara 1:200 este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea locuinței propuse cu utilități.

● **Alimentarea cu apă potabilă**

Se va branșa la rețeaua de alimentare cu apă a orașului conform aviz. Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin extinderea conductei de apă potabilă dispusă în dreptul proprietății, printr-un branșament propus.

● **Canalizarea apelor uzate**

Se va branșa la rețeaua de canalizare a orașului conform aviz.

● **Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile și pietonale (din incinta proprietății), de pe terase și acoperiș, vor fi preluate printr-o rețea de canalizare pluvială (conducte subterane cu panta de 0,5% - 2%), cămine cu guri de scurgere și sifon acoperite cu grătare metalice. Apele pluviale astfel colectate se vor deversa în rețeaua de canalizare existentă.

● **Alimentarea cu energie termică și gaze naturale**

Se va branșa la rețeaua de gaze naturale a orașului conform aviz. De asemenea se propun Centralele termice ce vor funcționa având drept combustibil gazul metan, pentru realizarea energiei termice.

Alimentarea cu energie electrică

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

● **Iluminatul public**

Pe parcela proprietate privată vor fi amplasați stâlpi pentru iluminatul incintei, iluminatul exterior fiind racordat la rețeaua orașenească .

● **Telecomunicații**

Rețeaua locală se va extinde și la imobilul propus, pentru a asigura legături telefonice mobile.

● **Gospodaria comunală**

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat, pentru fiecare locuință. Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în aviz de către instituțiile ce le gestionează.

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

3.7. Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului se împarte în:

- impact ce are loc în timpul construcției locuinței;
- impact ce are loc în timpul exploatării acesteia;

Prima fază este limitată și va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot și vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

În timpul exploataării, factori ca zgomot și emisia de agenți poluanți, deși reduși trebuie estimați.

Principiul de bază este : **ecologie, consum redus de energie, sortarea deșeurilor și reciclare.**

● **Poluarea aerului**

Faza de construcție a clădirii și a căilor de circulație pietonală/ auto aferente

Calitatea aerului va fi foarte puțin afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate la construcții.

Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute etc.

Faza de exploatare

Efectul produs de autovehiculele proprietarilor și clienților atrași de spațiul comercial este redus.

Proiectul respectă normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației conform Ord. M.S. nr. 119/2014 republicat.

● **Poluarea sonoră**

Sursele de poluare sonoră la viitoare construcție provin din:

zgomotul produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică, etc.

Poluarea apei de suprafață și a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologică a apei de suprafață și a pânzei freactice.

Poluarea biologică a apelor poate fi provocată de agenți patogeni sau germeni de fermentație.

Se vor lua măsuri de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrări de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002.

Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificată de Directiva 98/15/EC) transpusă prin H.G. nr. 188/28.02.2002 modificată prin H.G. 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

● **Poluarea solului**

Faza de construcție a clădirii și a căilor rutiere aferente acestora

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului.

Faza de exploatare a clădirii propuse

poluarea cu apă: ape uzate menajere- pentru evitarea deversării acestora direct pe sol, sunt prevăzute rețele de canalizare

- acumularea de zăpadă: amplasamentul prezintă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol de 2 kN/m². Terenul este situat în interiorul municipiului Târgoviște, fiind adăpostit într-o anumită măsură de clădirile din vecinătate.
- poluarea chimică: nu se vehiculează substanțe chimice
- poluarea radioactivă: nu se vehiculează materiale radioactive
- poluarea biologică: se poate datora, în cazul de față gunoaielor menajere (care se tratează separat) și a grupurilor sanitare (în acest caz folosindu-se rețele de canalizare).

• Deșeurile

Faza de construcție a imobilului și a căilor circulație aferente

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșuri rezultă din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Pe timpul execuției lucrărilor, deșeurile rezultate în urma activității (pământ, moloz, deșuri, etc.) se vor evacua printr-un serviciu specializat și abilitat al administrației publice locale.

La finalizarea lucrărilor de construire și punerea în funcțiune a investiției se vor lua măsuri astfel :

- Deșeurile menajere vor fi colectate în containere de metal sau de plastic iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată în colectarea, transportul și depozitarea la deponia de deșuri a municipiului Târgoviște.
- Deșeurile reciclabile se vor colecta și valorifica conform prevederilor Ordonanței nr. 33/1995.
- Deșeurile preconizate (deșuri menajere, deșuri din procesul tehnologic, ambalaje. etc) vor fi colectate selectiv în recipiente speciali, cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu

permit împrăștierea lor, conform Legii nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Faza de exploatare

Deșeurile rezultate în timpul exploatarei, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al orașului în baza unui contract de prestări servicii.

● Afectarea biodiversității

Faza de construcție a imobilului și a căilor rutiere aferente acestuia

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția locuinței nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

Impactul produs de lucrări asupra vegetației existente va fi foarte redus, noxele produse de diversele utilaje folosite fiind ușor dispersate în atmosferă, datorită mișcării destul de frecvente și rapide a maselor de aer.

Faza de exploatare a imobilului

În perioada de exploatare curentă a clădirilor noi din cadrul lotului concentrațiile de substanțe fitotoxice în atmosferă se vor situa sub limitele de admisibile, cele mai drastice pentru protecția vegetației sezoniere perene.

● Arii protejate

În zona afectată de amplasamentul imobilului nu se găsesc arii naturale protejate.

● Impactul economic și social

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasările de populație, pierderii unui fond de locuințe, perturbări a alimentării cu apă din rețeaua locală/urbană sau din sursă individuală, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectării unor obiective de interes public.

Zone de risc natural- alunecări de teren și inundații

Conform datelor oferite de studiul geotehnic realizat de ing. de specialitate, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundațiilor și alunecărilor de teren.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații aferente locuinței propuse va cuprinde:

- plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirii din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei.

3.8. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent investițiilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată, amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

CAPITOLUL 4- CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E – P+2 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER” se înscrie în propunerile PUG - Târgoviște.

Realizarea imobilului și a dotărilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri(în baza PUZ-ului aprobat si avizat):

- realizarea documentației de investiție pentru obiectiv, pe baza unui program de dezvoltare
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

Pe baza analizelor si a propunerilor de amenajare ale prezentului PUZ, se pot trage următoarele concluzii:

- Crearea de noi locuri de munca atât pe durata execuției, cat și pe durata exploatării
- Emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va face în conformitate cu prevederile prezentului PUZ
- Elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va realiza cu respectarea regimului de aliniere și de înălțime aprobat prin prezentul PUZ și în conformitate cu Regulamentul local de urbanism aferent, parte integranta a prezentului PUZ.
 - Funcțiunea propusa prin PUZ (locuire unifamilială cu funcțiune comercială la parter) este compatibilă și se integrează corect cu vecinătățile apropiate.
 - Regimul maxim de înălțime propus : P+2 – maximum 10.00m
 - Indicatori urbanistici- Valori maxime: POT=40.00 %, CUT= 1.29

INTOCMIT,

Master. Urb. Peis. Bodnar Hromei Cristina Nicoleta