



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

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com



**PUZ – REFUNCTIONALIZARE SI
EXTINDERE SEDIU ADMINISTRATIV,
CONSTRUIRE GARAJ SI
IMPREJMUIRE TEREN**
**Municipiul Targoviste, Str. Cretzulescu, nr. 11, jud.
Dambovita**

**Beneficiar : ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI – Mun. Targoviste,
Str. Mihai Bravu, Nr. 11**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – REFUNCTIONALIZARE SI
EXTINDERE SEDIU
ADMINISTRATIV, CONSTRUIRE
GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z409/12.2020**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,
STR. CRETZULESCU, Nr. 11**

BENEFICIAR: **ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI**
Adresa: Str. Mihai Bravu, Nr. 11,

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: 750
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 750
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5.1 – IMAGINE ZONA	
P5.2 – IMAGINE ZONA – PERSPECTIVE AERIENE	
P5.3 – IMAGINE ZONA – PERSPECTIVE AERIENE - DETALII	
P6. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPOS	
P67. – 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, in PUG si in zona
- 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 cadrului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, 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
- IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect :	PUZ – REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE SEDIU ADMINISTRATIV, CONSTRUIRE GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN
2. Adresa :	Municipiul Targoviste, Str. Cretzulescu, nr. 11, jud. Dambovita
3. Proiectant :	S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste
4. Beneficiar :	ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI – Mun. Targoviste
5. Data :	Februarie 2021
6. Faza :	PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de refunctionalizare si extindere a unei cladiri existente cu functiunea sediu administrativ, pe un teren cu suprafata de 2344 mp(din acte) si **2349 mp(masurata)** , proprietate a beneficiarului **ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI**, situat pe Str. Cretzulescu, UTR 12, in front construit preexistent, predominant locuinte individuale pe lot P,P+1.

In Certificatul de Urbanism nr. 952/19.10.2020 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea “PUZ cu Regulament aferent” pentru “REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE SEDIU ADMINISTRATIV, CONSTRUIRE GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN” deoarece conform Legii nr. 350/2011 republicata si modificata prin Legea nr. 190/2013 in zona de protectie a unui monument istoric este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ.

Parcela de teren se afla in zona de protectie a monumentului istoric “Biserica “Adormirea Maicii Domnului”, Sf. Antonie cel Mare – Cretulescu, ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 508, cod DB-I-m-A-17215.De asemenea parcela este situata in “Vatra Orasului Targoviste, monument istoric inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 15, cod LMI DB- I- s-A – 16954.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de refunctionalizare si extindere a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale la amplasament, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati .

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- ACT DE ALIPIRE;
- 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 0.1 "Incadrare in teritoriu si in localitate" scara 1 : 25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, adiacent strazii Cretulescu, la sud de monumentul istoric "Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare – Cretulescu, ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 508, cod DB-I-m-A-17215. De asemenea parcela este situata in "Vatra Orasului Targoviste, monument istoric in scris in lista monumentelor istorice la pozitia 15, cod LMI DB- I- s-A – 16954.



Trama majora a municipiului Targoviste este reprezentata de drumul national DN 71, drumul national DN 72, drumul national DN 72A. Amplasamentul care face obiectul PUZ este amplasat in zona nordica a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste conform Hotararii de Consiliu Local nr. 9/1998.

In plansa 0.2 "Incadrare in PUG" Municipiul Targoviste, scara 1 : 5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei, in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR 12.

Amplasamentul care a generat PUZ se afla in UTR 12, situata intr-o zona cu locuinte individuale pe lot. In plansa nr. 0.2 " Incadrare in PUG " se poate observa pozitia parcelei in relatie cu Str. Cretulescu si cu vecinatatile apropiate.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate, conform PUG aprobat este “zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m)”. – LMu, indicii maximali de densitate a construirii fiind : POT= 35%, CUT = 1.

În planșa nr. 0.3 – “ Încadrare în zonă” sc. 1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, limita zonei studiate în PUZ și funcțiunile existente din vecinătate.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit preexistent, cu locuințe individuale pe lot, regim mic de înălțime, clădiri valoroase din punct de vedere arhitectural, în marea lor majoritate.

Ca repere urbane în zona studiată, se regăsesc :

- Arhiepiscopia Târgovistei;
- Sc Darinvest SRL;
- Parcul Chindia



Imagine satelit Arhiepiscopia Targovistei



Imagine satelit Parcul Chindia

Prima concluzie ce se poate trage din analiza asupra zonei este că parcela studiată se află în cel mai vechi cartier al orașului, într-o zonă cu un istoric foarte bogat, puțin cercetat încă (cu excepția bisericii Crețulescu, a cărei cercetare arheologică a rămas, încă, nepublicată). Potențialul arheologic al parcelei este foarte mare, cercetarea preventivă putând aduce multe date noi cu privire la curtea boierească a Catargiilor, apoi a Crețuleștilor și la evoluția cartierului. Funcțiunea principală a porțiunii dintre Calea Domnească și Iazul Morilor a fost și a rămas cea de locuire, singura excepție făcând-o biserica Crețulescu și ansamblul de clădiri aflat la nord, spre Ialomița, în care este acum sediul Arhiepiscopiei Târgoviștei. Parcela propusă pentru realizarea investiției este ultima parcelă de dimensiuni foarte mari, rămasă în zonă. Mai există câteva parcele, mobilate cu locuințe așezate central pe lot, care au dimensiuni relativ mari pentru perioada actuală, dar majoritatea parcelarului a fost divizat și construit mai dens, în secolul XX. Dinamica modificărilor parcelarului și a

fondului construit indică o accelerare puternică în ultimii cincizeci de ani (vezi planșa 2.3”). Ultimii 30 de ani au adus schimbări importante în fondul construit, cca jumătate din locuințe fiind modificate sau demolate pentru a se construi clădiri noi. Strada Crețulescu este astăzi o stradă foarte liniștită, cu locuire individuală în imobile cu P, P+1.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct morfologic, terenul cercetat din municipiul Târgoviște este situat pe Câmpia Târgoviștei pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic în zonă au fost identificate depozite cuaternare (Pleistocen superior).

Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și galbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004 si a fost de -25.8° C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mică cantitate cazuta într-un an, în anul 2000;

Conform Cod de proiectare - Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezinta o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k = 2 \text{ kN/m}^2$.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.5 \text{ kPa}$ având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3 \text{ m}$ si $z_{min} = 5 \text{ m}$.

În zona extinderii proiectate a interceptat următoarea succesiune:

- - 0.40 m, sol vegetal;
- 0.40 - 0.80m, Praf argilos, cafeniu, plastic vartos
- 0.80 - 1.40 m, argila prafoasa, cafenie, plastic vartoasa
- 1.40 - 3.00 m, pietris cu bolovanis si nisip argilos, roscat, plastic vartos;
- 3.00 -6.00 m pietriș cu nisip cenușiu, umed;

Incadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP - 074/2014: “Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”.

Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei constructii.

Riscul geotehnic depinde de 2 (doua) grupe de factori și anume:

- factorii legati de teren, dintre care cei mai importanti sunt conditiile de teren, apa subterana și zona seismică de calcul;
- factorii legati de importanța construcției și de vecinatatile acestora.

Conform normativului NP 074 /2014, anexa A, tabelul A.1.1 pământurile care apar în zona activă a fundațiilor existente, se încadrează la teren bun de fundare.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate deoarece se situează la adâncimi mai mari de 6.00 m.

Riscul geotehnic:

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categoriile	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normala	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.24-0.30 g$	2-3
TOTAL puncte		11-12

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic moderat.

2.3 Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună fiind limitat pe latura de nord de Str. Cretzulescu. Aceasta stradă este de deservire locală, se circulă în dublu sens. Drumul este asfaltat și întreținut conform clasei sale tehnice. Se circulă în dublu sens (o bandă/sens), lățimea drumului fiind de aprox. 10.80 m – parte carosabilă 6.0 m și trotuare de 2.30 m – 2.50 m.



Strada Cretzulescu

2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1 - "Situatia existenta" sc 1:750 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, orientarea fatadelor principale/secundare in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de circulatie Str. Cretulescu , fond construit predominant valoros din punct de vedere arhitectural.

Functiunea dominanta a zonei este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,0 m) - LMu.

Terenul proprietate particulara, persoana juridica **ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI** are o suprafata totala de **2344 mp(suprafata din acte) si 2349 mp (suprafata masurata)**, NC 79058, categoria de folosinta curti constructii .

Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este expus la riscuri antropice si/sau naturale; se afla in zona de protectie monumentului istoric "Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare – Cretulescu, ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 508, cod DB-I-m-A-17215.

Pe parcela, proprietate privata a beneficiarului exista in momentul de fata o constructie cu functiunea de casa parohiala, care se va mentine.



BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2349	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	146	6%
- constructie C1 - casa parohiala, care se mentine	146	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	292	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	2203	94%
INDICI URBANISTICI : POT = 6%; CUT = 0,12; Nr. Niv. = P+1		

Principalele disfuncionalitati/aspecte forte privind amplasamentul ce face obiectul studiului sunt :

- refunctionalizarea si extinderea cladirii existente, va trebui sa tina cont de prevederile Codului Civil actualizat si de vecinatati;
- accesul carosabil pe parcela se va face prin racord la Str. Cretulescu astfel incat trotuarele sa nu fie afectate.
- Monumentul istoric Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare – Cretulescu " este datata din sec XV, ref. 1643, 1756, 1777 si are valoare arhitecturala.

In zona se regasesc urmatoarele elemente de valoare de ordin cultural:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
15	DB-I-s-A-16954	Vatra orasului Targoviste
508	DB-I-m-A-17215	Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare - Cretulescu
517	DB-II-a-A-17262	Situl urban Calea Domneasca
523	DB-II-m-B-17229	Casa Nicolae Tudose
586	DB-II-m-B-17280	Casa Iordan
587	DB-II-m-B-17281	Casa Savulescu
588	DB-II-m-B-17282	Casa Basarabescu

Monumentul clasat " Casa Iordan" si "Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare Cretulescu" se afla in zona studiata.

2.5 Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Str. Cretulescu exista retea electrica publica LEA 0,4 KV, cladirea existenta este bransata la electricitate.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor existente in cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de redusa presiune existente pe Str. Cretulescu, cladirea existenta fiind bransata.

Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente, cladirea existenta fiind bransata.

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe str. Cretulescu, cladirea existenta fiind bransata.

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncionalitati 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. Amplasamentul de teren care face obiectul PUZ este situat in raza de protectie a monumentului istoric Biserica "Adormirea Maicii Domnului", Sf. Antonie cel Mare – Cretulescu, ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 508, cod DB-I-m-A-17215.

- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse pentru refunctionalizare si extindere astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

2.7 Optiuni ale populatiei

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- S-a convenit cu proprietarul si impreuna cu Comisia Judeteana a Monumentelor Istorice asupra solutiei de refunctionalizare si extindere a cladirii existente astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora si sa se poata puna in valoare cladirea monument;
- Regimul de inaltime propus este P + 1E ;
- 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.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, amplasamentul studiat este situat in UTR nr. 12, unde functiunea dominanta este "zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,0 m)" – LMu, indicii maximali de densitate a construirii : POT = 35% CUT = 1.

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat, pentru parcelele de teren amplasate in zona de protecie a unui monument istoric sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ, intocmita conform Legii nr. 350/2001 republicata.

3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru servicii, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea cladirilor de tip urban, cu conditia respectarii arhitecturii zonei si integrarea cladirii propuse in arhitectura zonei.

Zona in care se insereaza cladirea propusa are functiune predominata de locuire, cu insertii de spatii comerciale aparute ca o reconversie a spatiilor existente (cladiri vechi, valoroase).

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este spontana, fara valoare dendrologica.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului.

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

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.2. – “Propuneri de mobilare urbanistica” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului (garaj propus cu 2 locuri de parcare si parcare supraterana).

- Se propune accesul auto la amplasament la nivelul terenului amenajat in incinta dinspre Str. Cretzulescu, pe latura de nord a parcelei.

- **Accesul auto pe parcela** si la parcaj se asigura din Str. Cretzulescu ;

- **Accesul in cladire** se pastreaza accesele in cladirile existente, si pentru cladirea nou propusa se propune accesul pe fatada nordica;

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura pe amplasament : 5 locuri de parcare supraterane pe latura estica a parcelei.

Capacitati de transport maxime admise :

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

- gabaritul drumului de acces(Str. Cretzulescu) : 10,80 m

- alee carosabila incinta : 5,0 metri;

- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare in afara locurilor de parcare pe Str. Cretzulescu.

In plansa nr. 7 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal pentru Str. Cretzulescu.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta servicii.

3.51.Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica

Conform prevederilor PUG si RLU, imobilul este amplasat in UTR 12, “ zona LMu – zona rezidentiala cu locuinte P,P+1, P+2 (pana la 10,0 m) – cu cladiri de tip urban, predominant, POT = 35%, CUT=1;

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
- Inaltimea maxima a cladirii propuse : H max. cornisa = 10,0 m; Rh max. = P+1+M;
- Retrageri minime edificabil maxim admis :
 - - retras minim 3,50 m fata de strada Cretzulescu(regim de aliniere limitativa);
 - - retras fata de limita de est pe limita de parcela si la minim 3,00 m;
 - - retras minim 3,00 m fata de latura de sud ;
 - - retras minim 3,00 m fata de latura de vest ;
- Cladirea propusa pentru refunctionalizare si extindere va avea o fatada tratata ca **principala**, spre latura de nord – fatada perceputa din str. Cretzulescu.
- Se propune amplasarea platformei pentru pre colectarea deseurilor menajere intre cladirea existenta si cladirea nou propusa;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 20% din suprafata terenului (469 mp).

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2349	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	940	40%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	2349	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	940	40%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	469	20%
INDICI URBANISTICI : POT max. =40%; CUT max. = 1; Rh max. = P+1+M, H max.=10,00m		

In plansa nr. 2.1 - "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru amplasamentul care a generat PUZ.

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

Funcțiunea propusa prin PUZ (– institutii si servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUZ aprobat pentru UTR nr. 12 (locuire) 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, echipamentelor edilitare, – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – construire cladiri propuse, amenajarea spatiilor verzi degradate, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati si publici: toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI**.

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

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

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

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face din instalatiile electrice existente.

Alimentarea cu apa

Se asigura prin bransamentul existent la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existenta pe strada Str. Cretzulescu.

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

Canalizarea menajera

Se va asigura prin bransamentul existent la rețeaua de canalizare existenta pe strada Str. Cretzulescu .

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se va mentine bransamentul existent la rețeaua de redușă presiune, existenta in zona, pe strada Str. Cretzulescu.

Amplșarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a

instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE, aprobate prin ordinul ANRE 89/2018(distante minime admise pentru regimul de medie presiune), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Gospodaria comunala

Se propune amplasarea unei platforme pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere intre cladiea existenta si cea propusa.

Daca intervin modificari care solicita schimbarea bransamentelor si racordurilor existente, beneficiarul va trebui sa se adreseze din nou gestionarilor de utilitati pentru obtinerea altor autorizatii.

3.7 Protectia mediului

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate 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 controlata de administratia publica locala;
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcele – 20 % din suprafata acesteia (469 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcele 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 refunctionalizarea se extinderea cladirii existente, regim de inaltime P+1, pe un teren cu suprafata de **2349 mp**, proprietate a beneficiarului **ARHIEPISCOPIA TARGOVISTEI**, situat pe Str. Cretzulescu, UTR 12, in vecinatatea unor cladiri cu valoare de reper la nivel urban.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ (valori maxime)**: **POT = 40,00 %**; **CUT = 1**, Rh max. = P+1+M
- **Numar angajati estimati**: cca 5;
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din Str. Cretzulescu.
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre Str. Cretzulescu
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii diagnosticului arheologic intruziv, urmata de cercetarea arheologica preventiva care se va realiza inainte de construire.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “ REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE SEDIU ADMINISTRATIV, CONSTRUIRE GARAJ 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** " "REFUNCTIONALIZARE SI EXTINDERE SEDIU ADMINISTRATIV, CONSTRUIRE GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN"” , Str. Cretzulescu, nr.11, municipiul Targoviste, **constitue 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 **2349 mp**, proprietate a **ARHIEPISCOPIEI TARGOVISTEI** cu sediul in Municipiul Targoviste, ca urmare a actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii - intravilan » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste , Str. Cretzulescu, nr. 11.

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « servicii» intr-o cladire **P +1+M** .

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie clădirea propusă conform prevederilor PUG și RLU aferente este de zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) - LMu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale și/sau antropice.

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranță în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate , pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuințe și servicii.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilțar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării diagnosticului arheologic intruziv, urmata de cercetarea arheologică preventivă care se va realiza înainte de construire.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă de locuire cu clădiri de tip urban, regim de înălțime P – P+1.

a.1. Tipul predominant de locuire în zonă: urban cu locuințe individuale pe lot .

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (plasa nr. 2.1.)

Zona institutii și servicii – unitate funcțională de bază

5. IS - ZONA INSTITUTII ȘI SERVICII P + 1+M

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei institutii și servicii;

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ :

5.2.1. Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilțare ;

5.2.2. Funcțiunile complementare admise pe parcela din subzona: **spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilțare pentru asigurarea cu utilități.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE:

- spatiu administrativ;
- servicii legate de culte;
- prestari servicii, comert;
- locuinta;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente : cai de acces pietonale private, platforma betonata,piscina, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;
- spatii verzi;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit constructii care sa respecte legislatia in vigoare;
- Cercetarea arheologică a parcelei, pentru descărcarea de sarcină istorică este obligatorie.
- Funcțiunea administrativă și de primire, ce va completa pe cea a ansamblului din jurul bisericii Crețulescu, este admisibilă cu condiția rezolvării parcărilor în interiorul lotului, fără a crea pericolul blocării străzii Crețulescu.

5.6. UTILIZARI INTERZISE :

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati poluante, 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. Nu se accepta parcelarea.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1.Cladirile vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. “ Reglementari urbanistice – Zonificare functionala ” fata de limita proprietatii spre Str. Cretzulescu.

- minim 3,50 m fata de aliniament pentru constructia existenta, racord propus si minim 24 m pentru aliniamentul secundar (constructia propusa);

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

5.9.1.Se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. – “ Reglementari urbanistice-Zonificare”:

- Clădirile noi vor mobila parcela cu retrageri de minim 3 m față de limitele laterale și de spate, fără a crea calcane.
- Racordul dintre constructia existenta si cea propusa va fi unul cu dimensiuni cat mai mici care sa nu fie perceptut din spatiul public.

5.10. CIRCULATII SI ACESE

5.10.1. Clădirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta a strazii Cretzulescu printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor; se amenajeaza conform prevederilor Anexei 5 din RGU. Pe parcela care face obiectul PUZ se propune amenajarea a minim 3 locuri parcare.

Funcțiunea administrativă și de primire, ce va completa pe cea a ansamblului din jurul bisericii Crețulescu, este admisibilă cu condiția rezolvării parcărilor în interiorul lotului, fără a crea pericolul blocării străzii Crețulescu.

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Noul volum nu va depăși înălțimea maximă de 10 m, iar forma acestuia va încerca acoperirea vizuală (fie și parțială) a calcanelor din jur.

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Exteriorul casei existente are destule elemente arhitecturale valoroase: de la volumetria generală, foișorul de intrare; o eventuală termoizolare a casei se va face doar pe interior. Și tâmplăria casei este una specifică timpului și cu valoare ambientală, fiind recomandată păstrarea ei și, eventual, dublarea la interior cu un rând de geamuri termoizolante.

La nivelul finisajelor se instituie obligativitatea realizării învelitorii din țiglă ceramică sau tablă plană gri mat (tablă de zinc), a tâmplăriei din lemn și a culorii fațadelor în gama mai veche, vizibilă : crem – beige cu accentuarea decorului pe alb, cu texturi mate.

Se va respecta paleta de culori din planșa.

Noile cladiri vor prelua raportul plin gol al cladirilor existente de pe parcela.

- Nu se admit structuri metalice, perete cortina, goluri in procent mai mare de 40% din fatada.

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 in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de (40%). In partea frontala a parcelei se va amenaja un spatiu verde intre aliniament si constructia propusa in procent de 20% cu arbori inalti si arbusti ornamentali.

Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.

Este obligatorie plantarea de arbusti pe parcela. Se va realiza un scuar verde cu dimensiuni minime de 5 mX10m.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura nordica (spre strada Cretzulescu) se va realiza un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public (se admite un soclu opac de maxim 60 cm si inaltimea maxima a imprejmuirii de 1.80 m).Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi mata. Calcanele existente de pe parcela se vor imbraca in vegetatie. Se accepta stalpii si soclul din zidarie in culori neutre. Imprejmuirea va fi realizata din fier forjat, lemn, metal de culoare verde sau negru.

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 = 40,0 % ; CUT = 1; Nr. niv. = P+1+M

IV . ZONIFICAREA FUNCTIONALA – ZONA REGLEMENTATA

Pentru zona IS- institutii si servicii – se instituie interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Se propune mascarea punctului de transformare cu vegetatie.

Directii de reglementare propuse cu rol de recomandare.

6. LMu - ZONA REZIDENTIALA

CAP. 1 GENERALITATI

6.1. Functiunea dominanta a zonei - locuire individuala;

6.2. Subzonele care compun zona studziata in PUZ :

6.2.1. Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;

Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;

6.2.2. Functiunile complementare admise pe parcela din subzona: **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

6.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din **LMu** :

- locuinte 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;

6.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- functiunile complementare sa nu genereze disconfort locuitorilor din vecinatate ;

- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.

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

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

Pe parcela pe care se afla monumentul “ Casa Iordan” nu se admit alte constructii.

6.6.2. 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 refofosibile;
- 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

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

6.7.1. Nu se permite dezmembrarea, ulterior elaborarii si aprobarii documentatiei de urbanism PUZ prezente.

6.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la minim 3,0 m ; Pentru constructiile existente se permite mentinerea regimului de aliniere existent.

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

- cladirile se vor retrage la minim 2,0 m fata de limitele laterale si vor respecta legislatia in vigoare;
- cladirile se vor retrage minim 5,0 m fata de limita posterioara;

6.10. CIRCULATII SI ACESE

6.10.1. Se vor pastra accesele existente.

6.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor (1 loc parcare – locuinta).

6.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

6.12.1. Inaltimea maxima a cladirii (locuinte) va fi :P+1; H cornisa =7,0 m ; H coama = 10,0 m ;

6.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

La nivelul finisajelor se va merge cu obligativitatea învelitorii din țiglă ceramică sau tablă plană gri mat (tablă de zinc), a tâmplăriei din lemn și a culorii fațadelor în gama mai veche, vizibilă : crem – beige cu accentuarea decorului pe alb, cu texturi mate.

Se va respecta paleta de culori din plansa.

Intervențiile asupra clădirilor existente care fac obiectul protecției (pentru care nu se admite desființarea) vor avea la bază un proiect de arhitectură unitar, elaborat la nivelul întregii clădiri, bazat pe expertiză tehnică și pe un studiu istorico-arhitectural în vederea constatării intervențiilor realizate în timp, proiect prin care se va urmări revenirea (acolo unde este cazul) la arhitectura originală a clădirii (fațade - goluri uși și ferestre, acoperiș - formă, aspect, materiale - tencuieli, zugrăveli, tâmplărie exterioară uși și ferestre și cromatică originare)

Se instituie:

- Menținerea formei acoperișului în patru ape .
- Menținerea țiglei ceramice solzi pentru învelitori acolo unde exista.
- Menținerea elementelor de finisaj și a culorii originare a fațadelor zugrăveli - culori de camuflaj.
- Menținerea tâmplăriei exterioare - material lemn, culoare maro
- În cazul unor intervenții interioare se recomandă menținerea golurilor exterioare existente.
- Se interzice modificarea gabaritului clădirilor existente
- Noile cladiri vor prelua raportul plin gol al cladirilor existente de pe parcela.
- Nu se admit structuri metalice, perete cortina, goluri in procent mai mare de 40% din fatada.

6.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

6.14.1. Cladirile propuse vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

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

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

6.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

6.15.1. 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 in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in procent de minim 40%.

Este permisă plantarea gazonului, arbuștilor și arborilor specifici locali.

Este obligatorie plantarea de arbusti pe parcela.

6.16. IMPREJMUIRI

6.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre aliniament se va realiza un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceptuta dinspre spatiul public (se admite un soclu opac de maxim 60 cm si inaltimea maxima a imprejmuirii de 1.50 m).Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi mata. Calcanele existente de pe parcela se vor imbraca in vegetatie. Se accepta stalpii si soclul din zidarie in culori neutre. Imprejmuirea va fi realizata din fier forjat, lemn, metal de culoare verde sau negru.

6.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**6.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)****POT = 35,00 % ; CUT = 0,7; Nr. niv. = P+1**

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu