



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

PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+2+M

Municipiul Targoviste, Str. Nifon, nr.30, judet Dambovita

Beneficiar: ION MARIAN – Comuna Cojasca, Sat Fantanele, Str. Principala, nr.23

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – LOTIZARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
P+2+M**

NR. PROIECT: **Z456/12.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,
Str. Nifon, Nr. 30**

BENEFICIAR: **ION MARIAN**
Adresa: **Str. Principala, Nr. 23, Sat Fîntînele,
Comuna Cojasca**

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 Constanța Cârstea

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1.000
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONA	
P6. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPOS	
P7. – PROFIL TRANSVERSAL	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
- 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I. DISPOZITII GENERALE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+2+M**
2. Adresa : Str. Nifon, nr.30, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **ION MARIAN**– Comuna Cojasca, Sat Fantanele, Str. Principala, nr.23
5. Data : 2021; cod proiect Z 456

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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

Parcela care face obiectul documentatiei, proprietate privata a beneficiarului, **persoana fizica ION MARIAN**, situata pe Str. Nifon, nr.30, UTR 15, este amplasata in zona de protectie a monumentului istoric "Silistea satului Rusi din Targoviste" (mun. Targoviste, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievala), inregistrat in lista monumentelor istorice la pozitia 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950.

In Certificatul de Urbanism nr. 1236/07.12.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art.47, alin (3), lit.b) si e) este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

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

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

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

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

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

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care face obiectul documentatiei se afla in UTR 15.

Funciunea dominanta prevazuta pentru UTR 15, conform PUG aprobat este" zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10,0 m) – Llu.

Conform PUG si RLU aprobat parcela care face obiectul PUZ face parte din "zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10 m) – Lmu1, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcela sunt : POT = 35%, CUT = 1.

In plansa " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul puz si reperele urbane din vecinatate(Tribunalul Dambovita, UPC).

Parcela, proprietatea persoanei fizice **ION MARIAN** este amplasata in zona de protectie a monumentului istoric "Silistea satului Rusi din Targoviste"(mun. Targoviste, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievala), inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
1	DB-I-s-B-16950	Silistea satului Rusi din Targoviste

Zona a evoluat necontrolat si nefavorabil pe str. Nifon datorita interventiilor majore asupra fondului construit.

2.2. 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 Câmpia piemontană a Târgoviștei .

-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 constructii existente si umpluturi.

-Se vor indeparta umpluturile pana la roca de baza(strat de fundare argila sau pietris cu nisip in liant argilos).

-Se recomanda ca teren de fundare intervalul stratului 2 respectiv argila prafosa plastic vartoasa sau intervalul stratului 3 respectiv pietris in liant argilos in functie de grosimea stratului de umplutura din zona constructiei proiectate.

-Studiul geotehnic e valabil la faza de PUZ.In urma demolarii constructiilor existente se va detalia cercetarea prin foraje pe amprenta constructiei proiectate.

-In zona nu exista riscul de inundabilitate.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

-Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale

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

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 8_1 (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 maglONdinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Categoria geotehnica preliminara se mentine dupa cercetare si este 2 risc geotehnic moderat.

2.3. Circulatia

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabila si pietonala foarte buna fiind delimitat de strada Nifon.Strada este asfaltata si se afla in stare tehnica relativ buna . Profilul existent este format din circulatie carosabila – 4m, trotuare -1m si spatii verzi

Spatiile verzi din cuprinsul arterei de circulatie sunt neintretinute.



Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, Nifon se clasifica d.p.d.v. functional in drum secundar.

Strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc. Calea Bucuresti se incadreaza la : strazi de categoria a III-a : colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale si strazi de categoria a IV-a (Nifon), de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, in zonele cu trafic foarte redus.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa "Situatia existenta" sc 1:500 este prezentata organizarea spatial- urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, caile de comunicatie existente in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de compositie strada Nifon.

Funciunea dominanta zonei studiate, conform PUG aprobat este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,0 m). Frontul construit existent este discontinuu, retras sau construit pe aliniament.

Terenul este in totalitate proprietate privata a persoanei fizice **ION MARIAN**, conform dovezii titlurilor de proprietate si are suprafata totala de 1015 mp.

Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

Nord – Locuinta functionala la distanta de 550,00 m;

Est – Locuinta functionala la distanta de 30,50 m; cladire industriala la distanta de 5,00m fata de limita parcelei si minim 15,00m fata de locuintele propuse pe parcela;

Sud – Locuinta functionala la distanta de 24,50 m;

Vest – Locuinte functionale la distantele de 10,80 m; 24,00m.

Categoria de folosinta a parcelei care face obiectul PUZ este "curti constructii" situata in intravilanul Municipiului Targoviste, strada Nifon, nr. 30, are **numarul cadastral 85598**, si urmatorii vecini:

Vecinatati :

- Nord : Pasligaru Cristian - pe distanta de 31,57 m;
- Est : NC 1613 - pe distanta de 31,54m;
- Sud: Str. Nifon - pe distanta de 33,11 m;
- Vest : Drum - pe distanta de 16,93 m;
- Vest : NC 6792 - pe distanta de 23,35 m.

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de 1015 mp este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Targoviste. Suprafata zonei studiate in PUZ este de 8186 mp.

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

Parcela care face obiectul PUZ se afla in zona de protectie a monumentului istoric "Silistea satului Rusi din Targoviste"(mun. Targoviste, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievala), inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- este un teren amplasat intr-o zona cu valoare istorica deosebita, iar realizarea unor locuinte va trebui sa raspunda tuturor cerintelor urbanistice si arhitecturale ale zonei, inclusiv conditiilor avizului Ministerului Culturii. O disfunctionalitate majora este ca in vecinatate s-a construit necontrolat .
- Constructiile din vecinatate nu sunt finalizate din punct de vedere al finisajelor generand o imagine dezolanta a zonei.
- Regim de aliniere discontinuu.
- Terenul se afla in stare de degradare si plin cu deseuri

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Strada Nifon exista retea electrica publica LEA 0,4 KV la distanta de cca. 80 fata de amplasamentul studiat.

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu apa

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

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Nifon.

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 de locuire.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintelor propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarilor se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 30% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la rampa de gunoi ecologica.

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unor locuinte prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei 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

Obiectul activitatii : cladiri compacte cu functiunea dominanta: **locuire.**

Activitatile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- se structureaza terenul in raport cu spatiile publice (Strada Nifon) care il delimiteaza pe latura de vest ;
- s-a propus realizarea a 2 loturi destinate construirii de locuinte;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P+2+M;
- suprafetele loturilor pentru locuinte sunt : lotul 1 – 441 mp si lotul 2 – 574 mp;

- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al însoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publică privind mediul de viață al populației".
- loturile de locuințe propuse vor putea fi mobilate cu : locuința regim de înălțime P+2+M, pe parcelă se mai admit garaj separat de clădirea de bază sau înglobat, foisor, anexe. Restul terenului va putea fi agrementat cu spații pentru recreere : terasă, foisor, piscine, activități de bricolaj și întreținere.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 15, conform PUG aprobat este "zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,0 m) – Llu.

Conform PUG și RLU aprobat parcela care face obiectul PUZ face parte din "zona rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) – LMu1, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcelă sunt : POT = 35%, CUT = 1.

Conform Legii nr. 350/2001 republicată, art.47, alin (3), lit.b) și e) este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ și studiu de oportunitate.

Subzone funcționale pentru UTR 15 : LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, ISa, ISc, ISps, TA, Pp, Ps.

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : recomandări din studiu geotehnic și analiza situației existente, rezultă că parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea sitului natural și amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuințe, aspect datorat preabilității zonei la dezvoltarea locuințelor de tip urban, cu condiția respectării arhitecturii zonei și integrarea clădirilor propuse în fondul construit existent.

Zona în care se vor insera clădirile propuse are funcțiune predominantă de locuire.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului. Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.1. "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și planșa nr. 2.2. – "Propuneri de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcelă beneficiarului.

- Se propune accesul auto pe parcelă la nivelul terenului amenajat în incintă din strada Nifon.

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

- **Accesul auto pe parcelă** se asigură din strada Nifon.

- **Accesul în clădiri** se va asigura pe fațada orientată spre vest – strada Nifon .

- **Numărul total de locuri de parcare/garare amenajate**: se propun 2 locuri de parcare pentru fiecare lot creat .

- Se amplasează câte o platformă de pre colectare deseuri pe fiecare lot nou creat;

Capacități de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului public (Nifon) : 8,0 metri;

- greutate maximă admisă: 3,5 tone;

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta locuire si functiuni complementare.

3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

Se propune cate un edificabil maxim pe fiecare lot nou propus ce va ingloba : cladirea de locuit P+2+M 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 definesc **edificabilele pentru cele doua loturi propuse**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine :

- Cladirile propuse vor trebui sa se inscrie in **edificabilele maxime admise** ;

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

- retras fata de limita proprietatii spre strada Nifon cu minim 2,00 m

(regim de aliniere limitativa);

- fata de limita posterioara a proprietatii la minim 4,00m, conform plansei 2.1;

- fata de limitele laterale ale proprietatii la minim 2,00m si 3,00m , conform plansei 2.1;

■ **Regimul maxim de inaltime propus locuinta : Hmax.cornisa = 10,0 m ; Hmax.coama = 12,0 m;**

■ **INDICATORI URBANISTICI (valori maxime) : POT = 40 %; CUT = 1,2.**

▪ Cladirile propuse vor avea o **fatada tratata la nivel de “fatada principala”** si anume: fatada principala spre strada Nifon;

▪ Se realizeaza cate o platforma betonata carosabila prin racord la circulatia existenta a strazii Nifon, fara afectarea vegetatiei existente;

▪ Se amenajeaza cate o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere in partea sudica a fiecarui lot propus;

▪ Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 30% din suprafata terenului (304.5 mp).

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	441
2	574
TOTAL	1015

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	Procent %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	1015	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	406	40%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	1218	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	304.5	30%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	304.5	30%

**INDICI URBANISTICI : POT max. =40%; CUT max. = 1.2; Rh max. =
P+2+M, H max.=12,00m**

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

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

In zona studiata, SC DEER SA detine retele de electricitate la distanta de cca. 80m. Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va realiza in conformitate cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificarile si completarile ulterioare, prin incheierea unui contract pentru realizarea retelei electrice de interes public in zona, intre dezvoltator si SC DEER SA.

Se propune extinderea retelei de electricitate si bransarea cladirilor propuse la aceasta.

Alimentarea cu apa

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

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

Canalizarea menajera

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

In zonele unde exista camine de vane/canalizare si geigere se impune suprinaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile din incinta nou executata.

Alimentarea cu gaze

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

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

Gospodaria comunală

Se va amenaja cate o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere pe fiecare lot propus. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la rampa de gunoi cea mai apropiata (rampa de gunoi de la Aninoasa).

Sistemizarea 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 precollectate si depozitate temporar in containere amplasate pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica.
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (304.5 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine. Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

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

- Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, dezmembrarea terenului, vinderea parcelelor, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.
- Etapa II : realizarea investitiei propuse – locuinte, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
- Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **ION MARIAN**.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul public si realizarea spatiilor verzi perimetrare.
- Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la accesul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrare.
- Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unor spatii cu destinatia “ locuire “, regim de inaltime P+2+M s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1236 / 07.12.2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **85598**, categoria de folosinta “curti constructii”, intravilan , situat pe strada Nifon, nr. 30.
- Se structureaza terenul in raport cu spatiile publice (strada Nifon) care il delimiteaza pe latura de sud ; s-a propus realizarea a 2 loturi destinate realizarii de locuinte, regim de P+2+M;
- Se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- Suprafetele loturilor pentru locuinte sunt lotul 1 – 441 mp si lotul 2 – 574 mp;
- Accesul la loturile propuse se va realiza din strada Nifon;
- Loturile de locuinte propuse vor putea fi mobilate cu : locuinta regim de inaltime P+2+M, garaj separat de cladirea de baza sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spatii pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activitati de bricolaj si intretinere
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat locuirii, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 40 % ; CUT = 1.2 ;**
- Loturile propuse se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (30%);

- Având în vedere că se inserează între clădiri cu arhitecturi diferite : de la arhitectura de târg medieval de secol XVIII, la arhitectura contemporană, noua construcție va trebui să asigure trecerea între stiluri nu prin contrast, ci prin interpretarea contemporană a elementelor tradiționale.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+2+M "

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 " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+2+M "**, strada Nifon, nr. 30, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcela cu suprafata totala de **1015 mp**, proprietatea beneficiarului, **persoana fizica ION MARIAN**, (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – contract de vanzare) compusa dintr-o parcela.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii - intravilan » si este situata in UTR 15 , **numar cadastral 85598.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona locuire» intr-o cladire **P+2+M .**

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate , pe parcelele alaturate cladirii 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.

4.5. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia realizarii procedurii de cercetare arheologica preventiva.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

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

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

Zona locuinta individuala pe lot P+2+M – unitate functionala de baza

5. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+2+M

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiune admisa: locuire.

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

5.1. Functiune interzisa: industrie si servicii.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- locuinta individuala;

- locuinta plurifamiliala in proprietate privata (maxim 3 familii care sunt inrudite) – se va asigura pentru fiecare familie cate 1 loc parcare;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere, garaj, anexe;

5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Constructiile de locuit se vor amplasa la minim 15 m fata de limita unitatii de industrie existenta in vecinatate..

- Orice cladire va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" fata de obiectivele existente/ propuse care produc disconfort.

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

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

(1).

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

- La faza DTAC se va realiza cercetare arheologica preventiva.

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

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

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.6.1. Se admite dezmembrarea conform plansa " 2.1 Reglementari urbanistice-zonificare".

5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.7.1. Cladirile de tip LMu propuse pe strada Nifon si care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Nifon - retragere minima a edificabilului propus cu 2,00 m (regim de aliniere limitativa).

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

5.8.1. La amplasarea cladirilor de tip LMu propuse in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1." Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

- fata de limita posterioara a proprietatii la minim 4,00m, conform plansei 2.1;
- fata de limitele laterale ale proprietatii la minim 2,00m si 3,00m , conform plansei 2.1;

5.9. CIRCULATII SI ACCESE

5.9.1. Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Nifon printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.9.2. Accesul la locuinte se asigura pe fatada principala dinspre strada Nifon.

5.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor, se vor amenaja cate doua locuri de parcare pe fiecare lot propus.

5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.11.1. Inaltimea maxima a cladirii (locuinta corp principal) va fi : P+2+M, H cornisa =10,0 m ; H coama = 12,0 m ;

5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.12.1. Cladirile propuse vor pastra caracterul cladirilor vecine, raportul plinurilor si al golurilor, tipul de invelitoare. Se interzic culorile stridente.

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

5.12.3 Nu se admit imitatii stilistice.

5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

5.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.14.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 304.5 mp (30 %).

5.15. IMPREJMUIRI

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

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

5.16. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.16.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 40,00 % ; CUT = 1.2; Nr. niv. = P+2+M

Intocmit.
Urb. Miruna Chiritescu