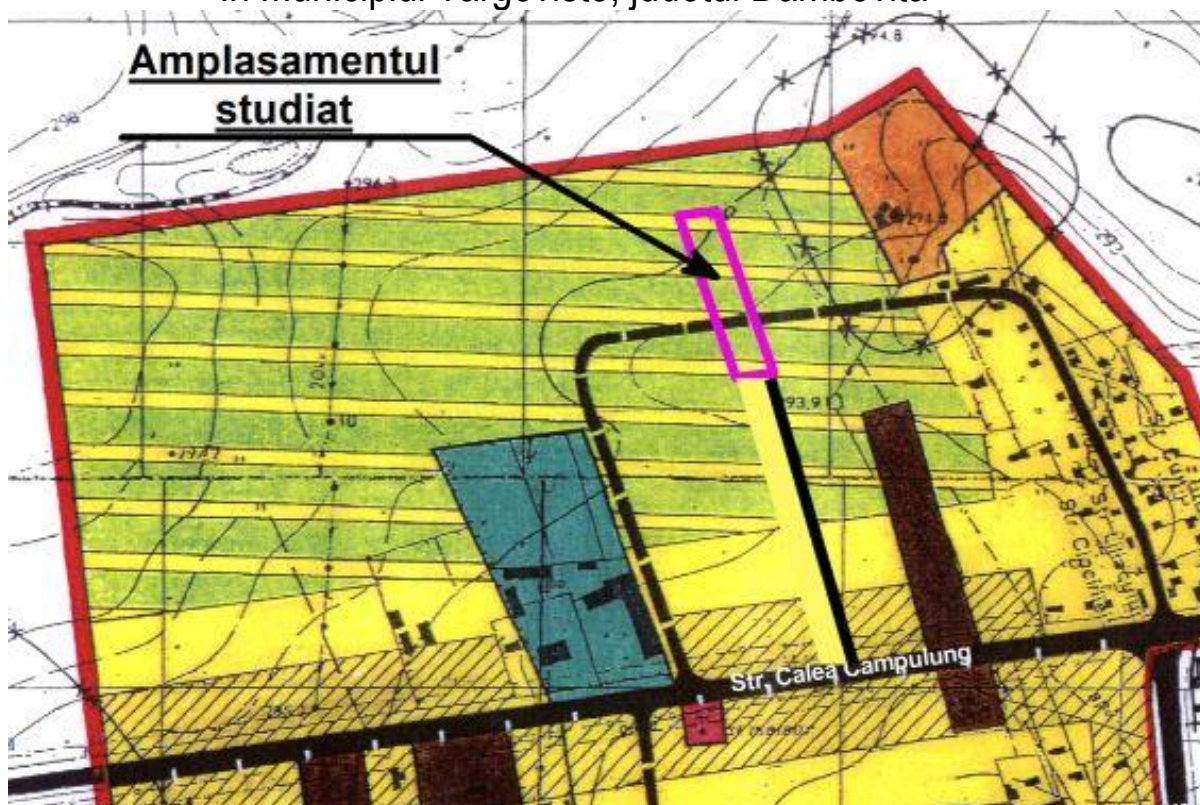


PUZ

pentru

“LOTIZARE TEREN IN 8 LOTURI PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE P+1+M SI IMPREJMUIRE TEREN”

In Municipiul Targoviste, judetul Dambovita



Mai 2021

BENEFICIAR: **NEAGU FLOAREA**

PROIECTANT: **SC AIM MAPPING DESIGN SRL**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **CABINET ARHITECTURA "SELTEA
FLORINEL" TARGOVISTE**

ELABORAT / REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

Stud. Arh. Anca Soare

COORDONATOR: **arh. Florinel Seltea**

DATA ELABORARII: **mai 2021**

PUZ

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

CAPITOLUL 1 – DATE GENERALE

1. Denumire proiect : **PUZ – LOTIZARE TEREN IN 8 LOTURI PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTE P+1+M SI IMPREJMUIRE
TEREN**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Calea Campulung nr. 162,
judet Dambovita
3. Proiectant : **CABINET DE ARHITECTURA « SELTEA FLORINEL »**
4. Beneficiar: **NEAGU FLOAREA**
5. Data : mai 2021
- Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

CAPITOLUL 2 – TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z

Scopul studiului este de lotizarea a terenului aflat in proprietate particulara a beneficiarului. Suprafata de teren care face obiectul PUZ este de **3.612,0 mp** si se doreste reglementarea acestuia in vederea parcelarii si determinarea condițiilor de amplasare si conformare pentru locuinte P+1+M, pe terenurile rezultate in urma divizarii, terenuri care vor fi in proprietatea particulara a beneficiarului persoana fizica **NEAGU FLOAREA**. Amplasamentul se afla in intravilan, strada Campulung, nr. 162, judet Dambovita.

In Certificatul de Urbanism nr. 982/04.10.2019 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus, in conformitate cu prevederile PUG al municipiului Targoviste si RLU aferent coroborat cu Legea 350/2001, modificata si completata , art. 32, alln(1) , lit.b) necesitatea întocmirii unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care va fi supusa aprobării si avizării in ședința Consiliului Local al Municipiului Targoviste .

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001, republicata , art.32 alin. 1, pct.c , se condiționează autorizarea investiției de elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, in condițiile legii si de aprobarea acesteia de către autoritatea publica locala . Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate. In acest scop se va întocmi un studiu de oportunitate. Studiul de oportunitate va cuprinde piese scrise si desenate (memoriu tehnic explicativ, respectiv plan încadrare in zona, plan zona studiata, plan de situație cu prezentarea funcțiilor, vecinătăților, acceselor, utilităților, etc). Se vor asigura toate spatiile necesare funcțiilor propuse in ceea ce privește : locurile de parcare, spatiile verzi, deșeuri menajare, etc, conform normelor de proiectare.

Prin documentatia de urbanism se vor stabili conditiile de amplasare a edificabilului propus; se va stabili zona aferenta edificabilului maxim admis, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, regimul de inaltime, modul de asigurare cu utilitati si **oportunitatea investitiei**.

2.1. Incadrarea in zona, vecinatati, functiuni, relatii cu alte documentatii de urbanism

In plansa “ Incadrare in teritoriu si localitate “ scara 1 :25 000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei majore a municipiului Targoviste. Parcela de teren studiata se afla in

partea de vest a teritoriului municipiului Targoviste, la iesire catre cartierul Priseaca. Parcela de teren care face obiectul studiului are acces dintr-un drum de acces pe care se intra din Calea Campulung.

Trama majora a municipiului Targoviste este reprezentata la nivelul municipiului Targoviste de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, iar reseaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita ce strabate teritoriul Municipiului Targoviste de la vest la est.

In plansa nr. 2 " Incadrarea in PUG", scara 1 : 5000, este prezentata incadrarea parcelei in unitatea teritoriala de baza – UTR 34, relatia parcelei cu trama majora din vecinatate –drumul de acces, precum si functiunile din vecinatatea apropiata.

Proprietatea beneficiarului **Neagu Floarea - NC 82004**, teren intravilan, conform sentintei civile nr. 4004, are o suprafata totala de 3612 mp, categoria de folosinta "arabil".

In plansa nr. 3 " Incadrare in zona ", scara 1 :2000 prezinta la o scara mai detaliata vecinatatile parcelei. Se poate observa integrarea parcelei intr-un front neconstruit, cele mai apropiate cladiri regasindu-se la nivelul DN 72A (Calea Campulung) si reprezinta un tesut mixt din punct de vedere arhitectural, cu cladiri realizate dupa 1990 si fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Parcela studiata este in vecinatatea unei importante artere de circulatie – str. Laminorului – Soseaua de Centura a orasului precum si in vecinatatea unor importanti agenti economici la nivelul orasului .

Tendinta este de construire este retras fata de aliniament, iar loturile din zona genereaza cladiri dreptunghiulare, realizate in marea lor majoritate in partea centrala a parcelei.

In imediata vecinatate s-a mai realizat PUZ-uri, atat de lotizare cat si de construire a unor unitati de servicii.

Accesul carosabil pe parcela care face obiectul PUZ se va asigura din DN 72 A (Calea Campulung) prin intermediul drumului de acces propus in PUZ aprobat anterior.

Drumurile de acces sunt reglementate in ambele PUZ-uri si isi pastreaza configuratia spatiala.

Distanta de la amplasament pana la DN72A (Calea Campulung) este de cca 205 m.

In zona studiata exista insertii de spatii "prestari servicii" si „unitati de depozitare” dar exista si o tendinta de amenajare a unei zone rezidentiale.

Beneficiarul **NEAGU FLOAREA**, doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea alei de acces carosabile si pietonabile, lotizarea terenului, construirea de locuinte propuse , asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.

2.2. Suprafata, forma si dimensiunile terenului care face obiectul studiului (plansa "Situatia existenta"):

In plansa 4 - "Situatia existenta" scara 1 : 2000 este prezentata limita parcelei care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ, categoriile de folosinta ale terenurilor, cladiri existente si posibilitatea de acces la circulatia publica a municipiului Targoviste, respectiv drumul de acces si strada Calea Campulung (DN 72A).

In vecinatatea parcelei care face obiectul PUZ exista putine locuinte, zona fiind in proces de dezvoltare, cu o tendinta de dezvoltare a zonei rezidentiale catre strada Zorilor, zona adiacenta drumului national avand o tendinta de dezvoltare catre prestari servicii si unitati industriale si depozitare.

Terenul este proprietate private a beneficiarului **NEAGU FLOAREA**, conform SENTINTEI CIVILE cu nr. **4004/23.10.2013** si are urmatoorii vecini :

Vecinatati:

Nord – proprietate particulara Trandafir Vasilica pe o distanta de cca. 28,60 m;

Est - NC 83902 pe o distanta de 129,06 m;
Sud -NC 82002 si drumul de acces pe o distanta de 28,60 m ;
Vest –NC 6829 proprietate particulara Solomon Petre si Petrescu Veronica, pe o distanta de 129,07m;

Amplasamentul care face obiectul studiului de oportunitate cu suprafata de 3.612 mp este format dintr-o singura parcela conform planului de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexate documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Targoviste.

Forma terenului este regulata, dreptunghiulara.

In zona studiata prin PUZ exista in prezent constructii - locuinte. Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii" si " arabil - intravilan ". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime P - P+1.

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

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

Regimul de aliniere al cladirilor existente se face in partea frontal-mediana a parcelelor.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Drumul de acces necesita modernizare trotuare si amenajare canalizare pluviala si spatii verzi cu valoare ambientala.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conditii - morfologice, geotectonice, hidrologice si hidrogeologice

Din punct de vedere structural zona cercetata apartine partii interne a Avandosei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior. De remarcat faptul ca depozitele Pleistocenului superior lipsesc, datorita existentei faliei Ialomiței, directionata in lungul albiei râului. Holocenul stand discordant pe profilul de eroziune al Pleistocenului mediu.

Pleistocenul superior formeaza corpul Câmpiei piemontane a Târgoviștei, ce se situeaza in interfluviul Ialomița – Dâmbovița, si terasa inferioara de pe stanga Ialomiței, ce face trecerea spre zona subcarpatica inconjuratoare.

Avanfosa Carpatica s-a deschis in urma miscarilor stirice din Miocenul inferior si continua sa se extinda cu miscarile moldavice, care au avut loc in Sarmatianul inferior. Acestea introduc mari schimbări asupra conjuncturii paleogeografice, prin constituirea unui mare bazin de sedimentare denumit Bazinul Dacic, care cuprindea o mare parte din avandosa si intreg sistemul de platforme de la exteriorul arcului carpatic. Structura avandosei se definitiveaza la sfarsitul Pliocenului si inceputul Pleistocenului inferior, in urma fazei de tectogeneza valaha cand s-a produs incalcarearea formatiunilor mio-pliocene ale avandosei interne peste unitatilor de platforma. In același timp, a avut loc coborârea accentuata a compartimentului vestic al faliei Ialomiței, iar compartimentul estic s-a ridicat.

In perimetrul Câmpiei Târgoviștei si zonelor limitrofe s-au identificat patru nivele de terasa:

- terasa joasa si de luncă, ce insoteste albia majora a râurilor Ialomița si Dâmbovița, formata in Holocenul superior (qh2); In anumite zone poate fi inundata la viituri mari pe râul Ialomița si Dâmbovița;
- terasa inferioara a Pleistocenului superior - subetaj superior, ce se identifica cu interfluviul Ialomița – Dâmbovița, si formeaza in cea mai mare parte Câmpia

piemontană a Târgoviștei (qp33), cu înălțime relativă față de terasa joasă de 4-6 m;

- Terasa superioară formată, de asemenea, în Pleistocenul superior, însă la nivelul mediu (qp32) situată cu 20-30 m mai sus față de terasa inferioară. Are caracter suspendat în versantul stâng unde se sprijină pe depozitele pliocene ale Romanianului și caracter îmbucat în versantul drept al Dâmboviței unde se sprijină pe Piemontul de Cândești.
- Terasa înaltă ce se identifică cu podul înalt al Piemontul de Cândești, la vest de Dâmbovița, și terasa Mânăstirii Dealu – Aninoasa, formate în Pleistocenul inferior (qp1).

Depozitele teraselor, în majoritate, provin din dezagregarea și eroziunea rocilor din zona montane și submontane. Zona terasei inferioare a lalomitei (care cuprinde toată suprafața construită a Târgoviștei și zona inconjuroare folosită pentru agricultura) este dezvoltată atât pe malul drept, cât și pe malul stâng, dezvoltarea maximă având-o pe malul drept, peste 3km lățime, înclinarea redusă (1-2%), versantul bine conturat spre lunca râului și înălțat cu aproximativ 15m față de albia majoră.

Terasa superioară este conturată la nord de Dealul Teis, la vest sprijinită pe Piemontul de Cândești și la est pe depozitele romaniene al Dealului Mânăstirea Dealu, cu o înălțime de 25-30m, favorabilă evoluției așezărilor.

Principalul curs de apă este lalomița. Râul are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad, mai ales, în cursul superior al bazinului hidrografic. Datorită faptului că se află la contactul deal-câmpie, râul are o pantă de scurgere destul de accentuată (35‰), ceea ce-i permite o puternică acțiune de eroziune și transport, depunerea constând în elemente grosiere. Debitul mediu al lalomiței este de 9-13 m³/s cu fluctuații sezoniere în aprilie-mai, de la 20 - 25 m³/s în timpul creșterii maxime, la 3-4 m³/s în perioada debitului minim. În perioadele cu precipitații abundente, lalomița se revărsă frecvent în lunca joasă și foarte rar pătrunde în lunca înaltă.

Apele subterane sunt cantonate în depozitele Cuaternarului, formând o mare hidrostructură, mai ales, la vest de lalomița, pe aria de dezvoltare a Câmpiei piemontane a Târgoviștei. La est de lalomița apa subterană este cantonată la nivelul aluviunilor grosiere din structura terasei inferioare și medii. Acviferul freatic din terasa inferioară se situează la mică adâncime, uneori ajungând la zi, în perioadele cu precipitații abundente.

Conditii - climatice și seismice

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 maximă de îngheț : -0,90 – 1,00 m de la cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -0.90m.

După normativul P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare **ag=0.30g**.

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 81 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1- 93.

Conditii - geologo - tehnice

Pentru determinarea volumului de lucrări de investigație a terenului se prelucrează riscul geotehnic și categoria geotehnică conform normativului NP 074/2017 Anexa A.1.1.:
condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2;

apa subterana – fara epuimente – punctaj 1;
 clasificarea obiectivelor dupa categoria de importanta redusa – punctaj 2;
 vecinatati – fara riscuri – punctaj 1;
 zona seismica “C” – punctaj 3;
 Total punctaj 9 – risc geotehnic redus – categoria geotehnica 1.

In vederea stabilirii stratificatiei si a caracteristicilor geotehnice ale terenului afectat viitoarelor obiective, s-au efectuat lucrari de prospectiune geologica de suprafata si 4(patru) foraje geotehnice executate cu foreza manuala tip „Auger” de $\phi 70\text{mm}$.

Conform observatiilor de suprafata s-a constatat ca terenul se prezinta plan, stabil, lot nemobilat data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Concluzii:

- Terenul destinat viitoarelor obiective este plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. $-19.00-21.00\text{m}$ de la cota terenului natural.
- Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de argila incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural.
- Presiunea conventionala conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argila este 250kPa si corespunde la adancimea de fundare $h=-2.00\text{m}$ de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor $b=1.00\text{m}$. Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:
 la $h=-0.90\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=210\text{kPa}$;
 la $h=-1.50\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=230\text{kPa}$;
 la $h=-2.00\text{m}$, $P_{\text{conv.}}=250\text{kPa}$.
- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii ;
- in jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de $4-5\%$ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor ;
- trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m ;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din obiective vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor ;
- suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul obiectivelor ;
- se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue) ;
- gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet-dezghetului ;
- sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri ;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare”, iar cele mecanizate in „teren categ. a II-a”.

2.4. Circulatii si accese

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabila buna. Amplasamentul beneficiaza de acces indirect din strada Calea Campulung (DN 72A) prin drumul public de acces. Strada este nemodernizata. Se circula in dublu sens si are prevazuta o singura banda pe sens. Strada nu are santuri si trotuare. Drumurile de acces sunt reglementate in ambele PUZ-uri si isi pastreaza configuratia spatiala.

Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc. Drumul de acces se va incadra la : strazi de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, in zonele cu trafic foarte redus.

2.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila existenta pe Calea Campulung, conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

Canalizarea

Se asigura prin extinderea retelei de canalizare existent pe strada CALEA CAMPULUNG pe drumul de acces conform avizului obtinut de la gestionarul de retea.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre spatiul public (strada Matei Basarab) pentru a nu se afecta proprietatile invecinate; platforma betonata se va amenaja astfel incat, panta sa fie orientata spre drumul public – drumul de acces.

Alimentarea cu gaze naturale

Se asigura prin extinderea retelei de gaze naturale existenta pe drumul de acces conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – DISTRIGAZ SUD RETELE.

Alimentarea cu energie electrica

Se asigura prin extinderea retelei de energie electrica LES 0,4 KV existenta conform avizului obtinut de la gestionarul de retea SC ELECTRICA SA – Sucursala Targoviste.

Telecomunicatii

In zona de studiu există instalații de telecomunicații subterane, cu importanța locala.

CAPITOLUL 3 – CATEGORII FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII, SERVICIILOR

Suprafata terenului proprietate privata, persoane fizice care face obiectul studiului este de **3612 mp, NC 3612, arabil.**

Pentru realizarea investitiei propuse s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 982/04.10.2019 de catre Primaria Municipiului Targoviste.

3.1. Functiunea propusa pentru zona studiata: zona locuire - LMu: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,0m). Functiunea propusa prin studiu este aceasi cu functiunea stabilita in vecinatatea studiata si prin PUG aprobat.

3.2. Tipul si particularitatile obiectivului

Zona studiata are ca functiune dominanta "LMu: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10,0m)".

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **NEAGU FLOAREA** conform extrasului de carte funciara este de **3612 mp** si se doreste construirea unei locuinte si se structureaza conform plansei nr. 5.1. - « SITUATIA PROPUSA - ZONIFICARE », astfel :
- **Se defineste edificabilul maxim al cladirilor propuse cu destinatia propusa - locuinta;**
- Constructiile vor fi in totalitate noi, cu regim de inaltime P+1+M;
- Se stabileste regimul de inaltime pentru cladirile propuse - locuinta : Hmax.cornisa = 10,00 m; Hmax.coama = 12,00 m – **pentru loturile de locuinte 1-6 si P+1 pentru lotul nr. 7 cu Hmax. La cornisa – 6,0 m.**
- Cladirile propuse va trebui sa se inscrie in **edificabilul maxim admis** ;
- **Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii** – conform prevederilor Codului Civil si plansei "Situatia propusa - zonificare" astfel:
 - retras fata de limita proprietatii spre Drum Acces cu minim 5,0 m;
 - retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 3,0 m ;
 - retras fata de limitele laterale ale proprietatii cu minim 2,0 m – pentru loturile 1 – 6;
 - pentru lotul 7 – retragerile fata de limitele proprietatii sunt: 2,0 m fata de limita sudica cu lotul 6, 3,0 m fata de limita posterioara, 3,0 m fata de limita nordica si 10 m fata de limita estica.
- Cladirile propuse vor avea o fatada tratata ca principala, fatada perceputa din Drum Acces.
- **Se stabileste accesul carosabil si pietonal pe parcela** din Drum Acces prin intermediul aleii carosabile private propusa pe proprietatea beneficiarului cu latimea variabila de 3,00 m si aleii pietonale propuse cu latimea variabila de 2,00 m.
- **Se amenajeaza acces in locuinta pe fatada principala dinspre Drum Acces.**
- Circulatia carosabila si zona de parcare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- S-a propus realizarea a 2 locuri de parcare supateran / parcela
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere in partea est a terenurilor rezultate, cat mai aproape de drumul de acces ;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de aproximativ 30% din suprafata loturilor rezultate.
- **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.**

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS:	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PROPRIETATE BENEFICIAR CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	3612	100%
SUPRAFATA DE TEREN PROPUSA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC- pentru amenajare drum de acces:	557.40	15%

SUPRAFATA AFERENTA LOTURILOR DE LOCUINTE:	3054.60	85%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime) - ZONA LMu : POT = 35%. CUT= 1.05 Rh = P+1E+M / 12.00m		

In plansa nr. 5.1. " Situatia propusa – Zonificare " si plansa nr. 5.2 - " Situatia propusa – Mobilare exemplificativa" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul studiului de oportunitate.

In plansa nr. 5.1. " Situatia propusa – Zonificare " este prezentat edificabilul maxim admis al viitoarelor cladiri. Amprenta la sol a cladirii va trebui sa se inscrie in limitele si retragerile admise stabilite.

Suprafata construita maxima la sol la nivel de parcela fiind de maximum **172.25 mp** (propus) – lot 7.

Bilantul teritorial pe suprafete de amplasament rezultate este:

SUPRAFETE AFERENTE LOTURILOR	BILANT SUPRAFETE AMPLASAMENT STUDIAT - NC 82004							
	LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	LOT 6	LOT 7	LOT 8
Suprafata construita (mp)	148.00	147.99	147.98	147.97	147.98	156.84	172.25	DRUM DE ACCES
Alei circulabile (mp)	148.00	147.99	147.98	147.97	147.98	156.84	172.25	
Spatii verzi (mp)	126.85	126.85	126.84	126.83	126.84	134.43	147.64	
TOTAL (mp)	422.85	422.83	422.79	422.76	422.80	448.10	492.13	

Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **3.612 mp.**

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

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi toate incintele rezultate si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in partea posterioara a parcelei, in procent de cca 30%.

3.3. Regimul juridic

Amplasamentul care face obiectul studiului de oportunitate in vederea lotizarii si realizarii unor "locuinte P+1+M" este proprietate privata, persoana fizica, conform actului de sentinta civila anexat. Modernizarea Drumului de acces presupune schimbari in regimul de proprietate asupra terenurilor. Se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului, in domeniu public de interes local a unei suprafete de 523.40 mp.

Pentru accesul pietonal pe parcela privata se propune un acces din trotuarul propus pentru Drumul de acces. Latimea aleii carosabile private, din incinta loturilor de locuinte are dimensiunea de aproximativ 3,00m.

Servituti : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

CAPITOLUL 4 – MOTIVELE CARE JUSTIFICA OPORTUNITATEA INVESTITIEI

4.1. Motive de ordin economico - financiar

Din punctul de vedere al beneficiarului : valorificarea unui teren proprietate privata a unei persoane fizice in scopul realizarii de locuinte se inscrie in tendintele zonei, nu este poluanta si este una benefica.

4.2. Motive de ordin urbanistic

Din punct de vedere urbanistic: investitia propusa completeaza zona reglementata deja prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, respectiv PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998.

Faptul ca solutia propusa va tine cont de prevederile Legii nr.350/2001 republicata, art.47, alin.(2) : " organizarea retelei stradale, organizarea architectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane, modul de utilizare al terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic si circulatia terenurilor ", reprezinta un aspect pozitiv in evolutia tesutului urban. Solutia urbanistica propusa prin studiu respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat.

4.3. Motive de ordin social si de mediu

Din punct de vedere al administratiei publice locale : elaboratorul studiului aprecieaza ca realizarea investitiei propuse, va conduce la cresterea veniturilor din impozitare.

Din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu nu se ridica probleme deosebite, deoarece investitia va fi echipata in sistem public cu acordul si avizul gestionarilor de utilitati.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Investitia propusa nu este generatoare de deseuri cu un anumit regim.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etans), iar beneficiarul va incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la rampa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

CAPITOLUL 5 – REGLEMENTARI PENTRU FUNCTIUNEA ZONEI, INALTIMEA MAXIMA ADMISA, COEFICIENTUL CUT, ALTE REGLEMENTARI URBANISTICE

Din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, rezulta ca amplasamentul studiat este constructibil, cu conditia elaborarii PUZ cu RLU aferent, numai dupa obtinerea avizului de oportunitate conform prevederilor Legii 350 / 2001 republicata.

Elemente esentiale ce vor sta la baza intocmirii studiului aferent :

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unor cladiri cu destinatia "locuire", regim de inaltime P+1+M s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 982/04.10.2019 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul care face obiectul studiului de oportunitate cu numarul cadastral actual **82004** , categoria de folosinta "arabil".
- Se propune parcelarea terenului in scopul realizarii de locuinte, amplasate la o distanta de minim 5,0 m fata de aliniamentul parcelei, spre Drumul de acces. Amprenta la sol a constructiilor propuse va fi de maxim **172.25 mp**. Constructiile de locuit vor avea regim de inaltime P+1+M.

- Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre latara posterioara, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte, iar functiunea alocata/parcele este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 35 % ; CUT = 1.05 ;**
- Se amenajeaza 2 locuri parcare suprateran/parcele.
- Parcelele se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (30%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcele se amenajeaza din spatiul public al Drumului de Acces.

CAPITOLUL 6 – REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR

Rețele tehnico – edilitare – se va realiza in sistem privat prin realizarea bransamentelor prin efortul privat al beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrica

Pe Drum Acces exista retea subterana LES 0,4 Kv.

Amplasamentul construcțiilor față de elementele din teren și față de instalațiile electrice aeriene și subterane nu vor fi modificate și rămân neschimbate, conform planului anexat, respectându-se condițiile de coexistență impuse de prescripțiile energetice/normele tehnice energetice în vigoare, Societatea Energetica Electrica S.A.- PE 101 A/85 (republicat în 1993), PE 101/5 (republicat în 1993), NTE 003/04/00, NTE 007/08/00, PE 106/2003, 1.LI - Ip 5- 89, SR 8591 / 1997:

- distanța minimă admisă între conductorul extrem al LEA, la deviație maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare, este de 3 m pentru LEA 1kV < Un <=20 kV și de 4 m pentru LEA 20kV < Un <= 110 kV;

- se interzice trecerea (traversarea) LEA cu tensiuni mai mici de 110 kV peste clădiri, cu excepția LEA 0,4 kV cu conductoare torsadate care pot traversa clădiri civile, respectându-se distanțele minime de 1 m față de acoperiș și de 1,2 m față de coșul de fum;

- apropierea față de clădiri se realizează în funcție de categoria de pericol la incendiu a clădirii:

- a) față de clădirile de categoriile A și B, distanța minimă de apropiere între axul LEA de joasă tensiune și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere;

- b) față de clădirile de categoriile C,D și E și clădirile civile, se vor respecta distanțele de 1 m pentru LEA joasă tensiune cu conductoare izolate și neizolate;

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a unei clădiri trebuie să fie de minimum 1m.

- distanța de siguranță în plan orizontal ale cablurilor pozate în pământ față de fundații de clădiri este de minimum 0,6 m.

În timpul execuției lucrărilor, se vor lua măsuri de către constructor, pentru respectarea normelor de protecție a muncii privind lucrul în apropierea liniilor electrice aeriene sau subterane.

Orice modificare a instalației de alimentare cu energie electrică solicitată de consumator va fi plătită integral de acesta, bransamentele electrice afectate de viitoarea construcție vor fi refăcute în soluție modernizată.

Lucrările în instalațiile energetice vor fi realizate numai printr-o societate atestată de către ANRE. Pentru prevenirea avarierii instalațiilor (LES) cu utilaje de construcție sau

autovehicule și pentru evitarea producerii de accidente, se vor efectua sondaje de identificare exactă a traseelor cablurilor electrice, numai cu asistență tehnică din partea C.E.M.T.J.T. care va asigura delegat competent.

Avizul obținut pentru PUZ nu constituie autorizație pentru execuția instalației de alimentare cu energie electrică, și nici pentru execuția instalației de utilizare a energiei electrice, pentru execuția acestora fiind necesară solicitarea avizului tehnic de racordare.

Avizul de racordare se va solicita și obține separat, în conformitate cu reglementările privind tariful de racordare (Ordinul ANRE nr. 59/02.08.2013, cu modificările și completările ulterioare cuprinse în Ordinul ANRE nr. 63/14.07.2014, pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public).

Se propune bransare la rețeaua de energie electrica existenta.

Alimentarea cu apa

Apa potabila necesara functionarii viitoarei investitii se va asigura prin realizarea unui bransament la rețeaua de alimentare cu apa publica existenta pe Drum Acces.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera necesara functionarii viitoarei investitii se va asigura prin realizarea unui bransament la rețeaua de canalizare publica existenta pe Drum Acces.

Directia de evacuare a apelor pluviale va fi directionata prin sistematizarea verticala spre spatiile verzi de pe parcela.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune bransarea la rețeaua de gaze publica existenta pe Drum Acces.

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

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in containere pe fiecare parcela in parte. Proprietarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la groapa de gunoi ecologica.

- **Sistematizarea verticala** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre spatiul verde amenajat pe parcela.
- **Gestionarea deseurilor menajere.** Pe parcela studiata va fi amenajata o platforma pentru precollectarea deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract pentru colectarea ritmica, transportul si depozitarea deseurilor menajere, cu o firma specializata in acest tip de serviciu;
- **Accesul la constructii** – se asigura din spatiul public al Drumului de acces prin intermediul aleii carosabile private cu latimea minima de 3,00 m si aleii pietonale cu latimea minima de 2,00 m.
- **Parcare-garare** –se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :
 - Edificabilul are prevazut : locuinta, si conform prevederilor Anexei nr.5 din RGU, pct.5.11. este necesar amenajarea « 2 locuri de parcare - locuinta » .

NUMARUL LOCATARI ESTIMAT /PARCELA REZULTATA : 4;

NUMARUL DE SALARIATI ESTIMAT : nu este cazul;

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul Drumului de acces: 10,00 metri;
- alee carosabila incinta : 3,50 metri;
- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

➤ **Se mentine UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 34.**

CATEGORII DE COSTURI :

- Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :
- Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.
- Etapa II : realizarea investitiei propuse –lotizarea terenului, construirea de locuinte P+1+M si loc de parcare pe lot, 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 **NEAGU FLOAREA**.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la Drumul de acces si realizarea spatiilor verzi perimetrare.
- Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR :**
 - Volumetria cladirilor si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural- urbanistic al acesteia;
 - Culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii de locuit existenta, respectarea ambianței cromatice a zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli

PROIECTANT DE SPECIALITATE,
CABINET ARHITECTURĂ „SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE

Coordonator,
Arh. Florinel SELTEA

Elaborat,
Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

Stud. Arh. Anca SOARE