



PROIECTANT : S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

**PUZ – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4 și
EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI PE VERTICALĂ
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PARTER**
*Municipiul Târgoviște, str. Macilor, nr. 5
județ Dâmbovița*

Beneficiari: PĂUNESCU LILIANA ȘI PĂUNESCU ADRIAN
– Municipiul Târgoviște, Str. Macilor, Nr. 5

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – DESFIINȚARE
CONSTRUCȚII C2,
C3, C4 ȘI EXTINDERE PE
ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
C1 PARTER**

NR. PROIECT: **Z478/07.2022**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,
STR. MACILOR, Nr. 5**

BENEFICIAR: **PĂUNESCU LILIANA și PĂUNESCU
ADRIAN**
Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Macilor, Nr.5

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP 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 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA IN ZONĂ	Scara 1: 1.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 250
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – DESFĂȘURĂRI FRONTURI ÎN IMAGINI – EXISTENT ȘI PROPUȘ	
P7. – PROFIL TRANSVERSAL	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării : **PUZ - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4 și EXTINDERE PE ORIZONTALĂ și VERTICALĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PARTER**
2. Adresa : Str. Macilor, Nr. 5, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **PĂUNESCU LILIANA ȘI PĂUNESCU ADRIAN**
– Municipiul Târgoviște, Str. Macilor, Nr. 5
5. Data : **Iulie 2022;**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **325,0 mp** și se dorește determinarea condițiilor de extindere pe orizontală și verticală a unei clădiri cu destinația de locuință, pe un teren proprietate privată a beneficiarului, persoane fizice **PĂUNESCU LILIANA ȘI PĂUNESCU ADRIAN**, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Macilor ,nr. 5, Jud. Dâmbovița.

În Certificatul de Urbanism nr. 1097/22.10.2021 eliberat de Primaria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin.(3) lit.b) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Prin PUZ se vor stabili reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vânzare autentificat cu nr. 1025/11.04.2016
- Studiu geotehnic Af;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

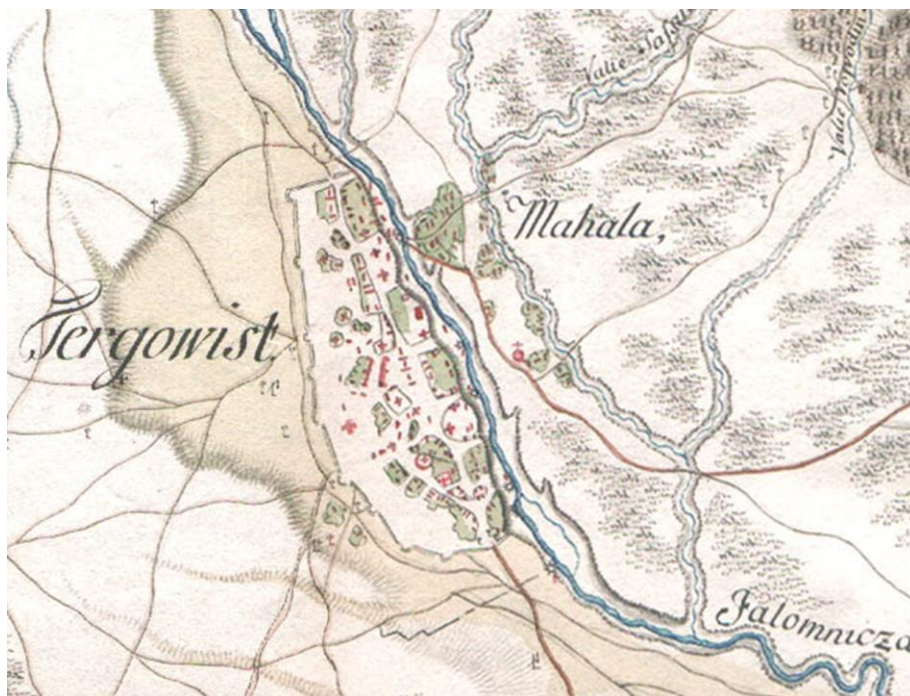
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Târgoviște; încadrarea în zonă

Parcela care face obiectul studiului „**PUZ – - DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4 și EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PARTER**” pe strada Macilor, nr. 5, municipiul Târgoviște se află în zona de protecție a “**Șanțului de apărare**” poz. 13, cod LMI 2015 DB-I-m-A-16953.05 și a “**Valului Cetății Târgoviște**” poz. 14, cod LMI 2015 DB-I-m-A-16953.06 .

Cronologie / etape din evoluția zonei, extrase din Cronica orașului

- 1645 - este ridicată fortificația orașului cu val, palisadă, șanț și bastioane pentru artilerie;
- 1714 - este menționat Târgul din Afară, ca loc de execuție a răufăcătorilor;
- 1821 - se efectuează ultima reparație a Șanțului și Valului Cetății;
- 1831 - perimetrul construit al orașului depășește limita șanțului și valului cetății, cuprinzând treptat mahalaua Târgului din Afară;
- 1844 - la inițiativa lui Săche Poroineanu, "boiernaș liberal", Târgul din Afară se dezvoltă ca un important pol economic al orașului; capătă aducțiune cu apă și se construiește biserica Izvorul Tămăduirii;
- 1883 - este terminată construcția căii ferate București – Târgoviste și a gării Târgoviste;
- 1897 - este finalizată operațiunea urbanistică majoră de trasare a bulevardului Carol I, între Mitropolie (zona centrală) și gara orașului;
- 1949 - este dezafectată Grădina Ciocârlan, împreună cu hanul și anexele;
- 1961 - sunt construite primele blocuri de locuințe din oraș.



Prima hartă care desenează clar traseul și componenta fortificației este Harta Specht / ridicarea austriacă de la 1790. Pe ea se poate citi și zona *nonaedificandi* din *intra muros*, spațiul care dubla la interior traseul fortificației, din rațiuni militare specifice, legate de operațiunile de apărare.

La exteriorul fortificației, o importantă rețea de drumuri preia ieseirile pe porțile cetății, legând capitala cu teritoriul din jur. Drumurile mai mari: legăturile cu București - Giurgiu și Târgșor – Brăila ieșeau pe Poarta Bucureștilor (la sud), respectiv prin Poarta Vânătorilor Dealului, cu trecere prin Răzvad.

Fortificațiile Târgovistei

Sistemul defensiv al orașului Târgoviste, așa cum a fost el definitivat de către Matei Basarab la jumătatea secolului al XVII-lea, se păstrează încă, pe anumite porțiuni, și este clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul: DB – I-s- A- 16953 - Sit arheologic - Fortificațiile medievale ale orașului.

Singura fortificație medievală din regiunea extracarpatică amenajată pentru apărare.

Șanțul și Valul Cetății a fost construit de către Matei Basarab. Pe o lungime de circa 5,5 km, înconjură orașul de la nord-vest la sud-est, având extremitățile pe iazul morilor, care delimitează orașul pe latura nord-est.

Constă într-un profil dublu: șanț (spre exterior) și val (spre interior) cu adâncime (respectiv înălțime de circa 3,00 m și lățime de circa 12,00 m, fortificate cu pari și palisade. Componentele sitului sunt:

16953.01 - Poarta Vânătorilor Dealului – aflată în vecinătatea Curții Domnești, pe alea Coconilor, se păstrează parțial supraterană și are în subsol o "camera capcană".

16953.02 - Poarta Câmpulung – dispărută.

16953.03 - Poarta Buzăului – pe Calea Domnească, replică construită în 1994 - 1996, în subsol ruinele porții medievale. (Impropriu denumită poarta Bucureștilor)

16953.04 - 7 Bastioane (vezi plan) – la fiecare circa 500 metri, la schimbarea de traseu, există un bastion poligonal de circa 40x40 metri, ieșit din aliniament pentru a permite supravegherea și apărarea.

16953.05 - Șanțul Cetății

16953.06 – Valul Cetății

Abordat în întreaga sa complexitate monumentul istoric " Fortificațiile Medievale ale Târgoviștei " sau " Șanțul Cetății " cum este denumit în limbaj popular, poate fi definit ca o sumă de resurse istorice atât pentru oraș cât și pentru întreaga regiune. Înscris în lista monumentelor istorice cu nr DB-I-s-A-16953 și în repertoriul arheologic național la poziția 65351.45, monumentul istoric "Fortificațiile medievale ale Târgoviștei" face parte și din obiectul secțiunii III a legii 5/2000, care se referă la zone culturale protejate .

Descriere sumară a fortificației

"Cetatea Târgoviștei" avea fortificația compusă din „*val de pământ și pietriș*” bine bătut, cu dimensiuni de 10 m lățime și 3 m înălțime, deasupra căruia se înșira un gard din bușteni groși de stejar și un „*Șanț*” numit până azi al „*Cetății*”, cu lățimea de 10 m și adâncimea de 3,5 m.

Șanțul se umplea cu apă prin devierea pârului Mirioara (Milioara), afluent al Ilfovului, și care în perioada când la Șanțul Cetății nu se mai efectuau lucrări de întreținere, reprezenta un mare pericol prin inundarea zonei de nord-vest a orașului.

Deși considera că „*Valul și șanțul*” a fost construit în secolul al XV-lea, Virgil Drăghiceanu preciza că „*Matei Basarab a înnoit și a isprăvit șanțurile din jurul orașului, cele pline de apă, trasă din râul Ialomița și le-a făcut din nou, un gard puternic de palisade*”.

Radu Gioglovan, care a fost primul cercetător care a analizat traseul fortificației pe planurile orașului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a constatat că numai „*planul ridicat de institutorul D.P. Condurățeanu în anul 1886 redă o imagine mai veridică*” a acestuia.

„*La ambele capete șanțul și valul erau întoarse spre oraș pe malul lazului Morilor pe o întindere de 35 m*”, observație verificată și pe teren. Vârful arcului dinspre sud mergea până la Piața 23 August (azi Magazinul Chindia), iar vârful dinspre nord în zona haltei Teiș și a podului peste râul Ialomița.

Pe toată lungimea fortificației, la intervale de 500 de m se afla câte un bastion, care avea o formă dreptunghiulară și se situa pe partea exterioară a valului, cu laturile opuse de 40 m, iar cea paralelă cu valul de 45 m.

Cele 10 bastioane dreptunghiulare, care se întindeau pe toată suprafața fortificației, erau amplasate în unghi, pentru a sprijini cu foc și a apăra mai ușor suprafețele dintre ele.

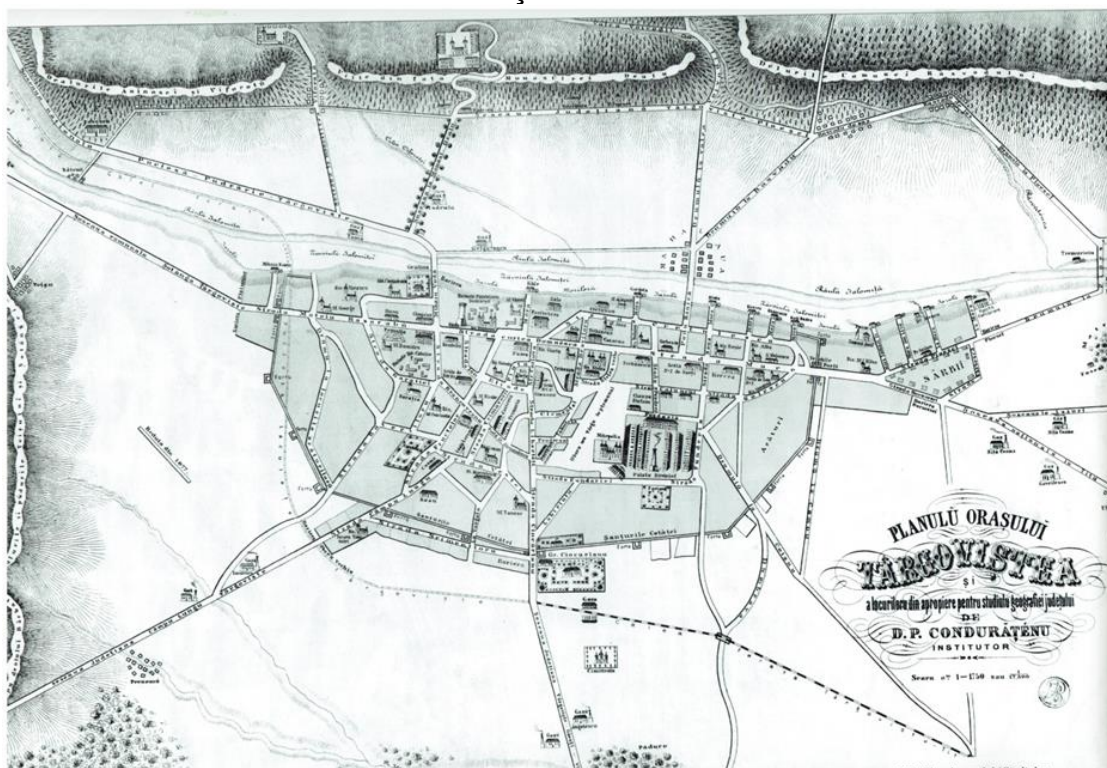
Rezistența „Cetății Târgoviște” a fost verificată chiar de Matei Basarab în 1654, când nemulțumiți de politica sa, „dorobanții și seimenii ...” l-au oprit ... la Șanțul cel Mare și i-au închis porțile, domnul fiind nevoit „de au șezut cu toți boiarinii în josul orașului trei zile”.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

La 19 august 1844, în timpul unei vizite în orașul Ploiesti, domnitorul Gheorghe Bibescu, în urma unor constatări la față locului, solicita delimitarea urgentă a perimetrului orașului. Operațiunea a fost executată în teren de Ioan Rădulescu, iar jurnalul încheiat la terminarea operațiunii este semnat de autoritățile administrative ale județului și orașului și de către orășenii de văză.

Limita orașului urma traseul șanțului Cetății, consemnându-se unele puncte de reper: **cismeaua Târgului de Afară** (unde urma să fie instalată bariera), **hanul medelniceresei Elena Ciocârlănoaia** (cu bariera instalată la gura șanțului).

Erau excluse din perimetrul orașului, prin această delimitare, un număr însemnat de case, situație remediată ulterior printr-un nou jurnal din 7 iunie 1845, când perimetrul orașului era extins și în afara șanțului.

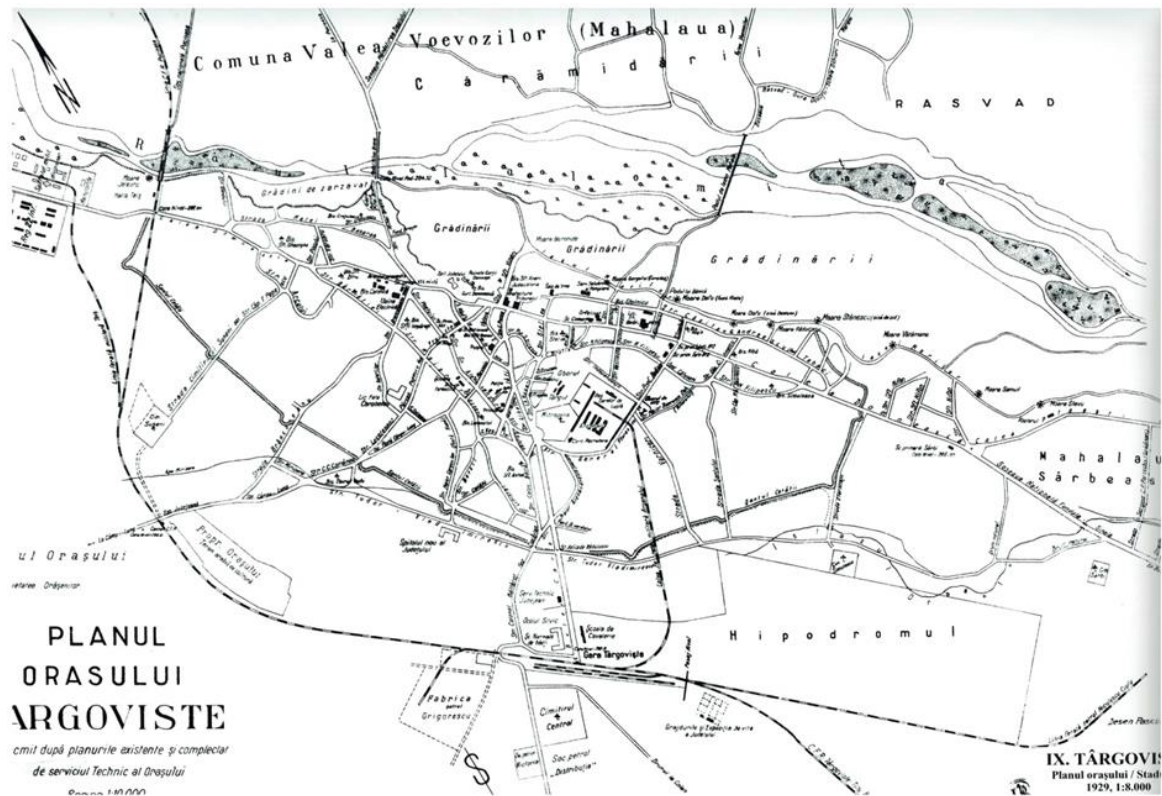


Planul Condurățeanul 1886

O nouă operațiune de delimitare a străzilor, de acordare de denumiri și de numerotare a caselor are loc în anul 1855. Lucrarea este întocmită de arhitectul Ioan Jipa la 8 februarie 1855, la solicitarea autorităților militare austriece de ocupație. Este prima lucrare cunoscută în care sunt enumerate toate străzile orașului, denumirea lor, împărțirea orașului pe mahalale, numărul clădirilor. Potrivit situației întocmite de Jipa, orașul era împărțit în patru sectoare numite *culori*: rosie, galbenă, verde și albastră. Sunt enumerate mahalalele orașului (Târgului, Sf. Vineri, Stolnicul, Stelea, Lemnului, Sf. Nicolae, Sf. Arhangheli, Mitropolia, Tabaci), precum și barierele de la iesirea din oraș (Sârbilor, Câmpulung, Ciocârlan, Mihai Vodă). Sunt consemnate toate străzile numite în această perioadă ulițe și ulicioare. Pe lângă străzile cunoscute din vechime ca: Ulița Mare, Ulița Mănăstirii Dealu, Ulița Târgului, sunt nominalizate și ulițele rezultate prin mutarea în interiorul orașului, în 1847, a târgului săptămânal : Cavafilor, Cojocarilor sau Mătăsarilor. Unele ulițe purtau numele familiei celei mai însemnate care locuia acolo : Cretulescu, Formac, Cătunenilor, Ciocarlan, Chirculescu, Fusea. În total, orașul avea 1059 de clădiri dispuse pe 40 de străzi și 4 ulicioare.

În perioada interbelică, desi reprezenta un monument istoric deosebit de interesant „Șanțul Cetății” a rămas „neîngrijit, cotropit de locuitorii mărginași” și a servit „ca loc de depozitare a gunoaielor și al apelor stătătoare”. An de an medicul I. Alexandrescu a subliniat necesitatea unei „atentii sporite pentru întreținerea lui”, dar nu s-a făcut prea mult de către autoritățile locale. A fost nevoie de interventia Comisiei Monumentelor Istorice să informeze primăria de faptul că „s-a cotropit și împrejmuit o porțiune din vechiul șanț de apărare al orașului Târgoviște”, care reprezenta „unul din putinele resturi de cetăți ce se mai pastrează în țară”.

La rândul său, presa locală titra: „Săriti, ne omoară murdăria”, attentionând asupra „groaznicului focar de infecție” ce devenise faimosul șanț, colecție de microbi și lături”.



Planul orașului din 1929

În urma vizitei din octombrie 1936 a ministrului Victor Iamandi s-a stabilit „deblocarea Șanțului Cetății și a bastioanelor”, și retragerea „tuturor care se întinseseră în zona Șanțului Cetății, pentru că „dreptul de proprietate al comunei este imprescriptibil față de orice drept de posesie ce s-ar invoca de uzurpator”. Merită să evidențiem că s-a hotărât și „executarea unei promenade în lungul acestui șanț cu plante și flori”.

Arhitectul Ghika-Budești recomanda ca „pentru reconstituirea vechii incinte fortificate a Târgoviștei”, să se întocmească de către Serviciul Tehnic al orașului „un raport în care se va arăta cum înțeleg această lucrare cu un drum ori cu două drumuri, unul de fiecare parte a Șanțului vechi”. Se solicita ca raportul „să fie însoțit de un plan și o secțiune”, apoi supus Comisiei Monumentelor Istorice „spre a fi executat cu reprezentanții Serviciului Tehnic al Orașului”. Pentru a realiza planul, inginerul Gaal, șeful Serviciului Tehnic, s-a deplasat acolo însoțit de C. Dimitriu, președintele Senatului. Împreună au hotărât „de a deschide bulevardul nou pe acest șanț și plantarea de tei pe ambele laturi ale bulevardului”, lucrarea fiind coordonată de „șeful grădinar”.

În planul orașului la 1946, se poate observa situația (definită, de fapt, încă din 1910) dispariției unui tronson din fortificație, începând cu strada Col. Băltăretu și până la intrarea în terenul Arsenalului.

Un fragment al bastionului ce păzea Poarta Argesului (a cărei ultimă apariție pe planuri a fost la 1886), se mai zărește într-o zonă de domeniu public, deocamdată neconstruită.

După 1950, fiind definit noul statut al orașului: acela de viitor centru siderurgic de nivel național, evoluția zonei se schimbă decisiv.

Hanul și Grădina Ciocârlan își încetează activitatea fiind demolate în 1949. Pe terenul neconstruit, aparținând orașului, aferent fronturilor străzii Tudor Vladimirescu și b-dul I.C.Bratianu se vor construi, la începutul anilor '60 primele blocuri din oraș, alături de cartierul "Trandafirilor".

Configurația postdecembristă

Zona a evoluat necontrolat și defavorabil din punct de vedere urbanistic și, mai ales, din punct de vedere al Șanțului și Valului Cetății.

O campanie masivă de construire s-a demarat în perioada de boom economic (dupa anul 2000), când au apărut în vecinătatea monumentului istoric "Șanțul de apărare și Valul Cetății Târgoviște", clădiri de locuit, dezvoltând o adevărata zonă rezidențială.

Concluzii

Pentru proiectul actual se propune desființarea anexelor existente pe parcelă și extinderea pe orizontală și verticală a locuinței existente.

Proiectul propune o distanță de minim 30 m între clădirea existentă propusă pentru extindere și " **Șanțul de apărare**" poz. 13, cod **DB-I-m-A-16953.05** și a " **Valul Cetății Târgoviște**" poz. 14, cod **DB-I-m-A-16953.06**.

Ca atare nu considerăm că există impedimente în realizarea acestuia.

Monumentul istoric nu este afectat de suprafața construită din proiectul propus, regimul de înălțime propus fiind existent și la clădirile din vecinătate și considerăm că nu constituie o amenințare pentru peisajul urban ci, dimpotrivă, se integrează firesc zonei rezidențiale construite.

Parcela care face obiectul PUZ este situată într-o localitate urbană cu dezvoltare specifică a unui oraș de câmpie înaltă, într-un context teritorial deosebit de atractiv : relații rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri naționale : DN 71, DN 72, DN 72A, pe direcțiile București, Ploiesti, Sinaia, Câmpulung și Găești, cu posibilități de acces la DN1, DN 73 și DN 61, respectiv la autostrada A1 București – Pitești.

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

În planșa "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 18.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 18, conform PUG aprobat este "Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) – **Llu**. Subzona funcțională în care se încadrează amplasamentul studiat este "zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00m)" – **LMu1**. Indicatorii urbanistici pentru subzona LMu1 sunt: **POT= 38%, CUT=1,2**.

În planșa "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperele urbane din vecinătate – " Șanțul de apărare", " Valul Cetății Târgoviște " .

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
13	DB-I-m-A-16953.05	Șanț de apărare
14	DB-I-m-A-16953.06	Valul Cetății Târgoviște

Parcela, proprietatea persoanelor fizice **PĂUNESCU LILIANA și PĂUNESCU ADRIAN** este amplasată în zona de vest a Municipiului Târgoviște . Se poate observa integrarea parcelei într-un front construit preexistent, cu clădiri regim de înălțime mic : P, P+1,

P+2 (până la 10 m), tesut mixt din punct de vedere arhitectural, cu clădiri realizate înainte / după 1990 și fără valoare arhitecturală sau ambientală.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front constituit. Cea mai apropiată clădire se află pe calcan față de clădirile existente.

Beneficiarii **PĂUNESCU LILIANA și PĂUNESCU ADRIAN** doresc dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: desființarea anexelor existente, extinderea clădirii locuinței existente, amenajarea aleii de acces carosabile și pietonabile și asigurarea cu utilități.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

Din punct de vedere morfologic orașul Târgoviște este amplasat pe Câmpia înaltă a Târgoviștei, subunitate situată în partea de nord a Câmpiei Române.

În general câmpia are aspect plan cu o mică pantă generală de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud.

Geomorfologic zona studiată se dezvoltă pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.

Hidrografic zona studiată aparține bazinului Ialomița.

Clima

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

Temperatura medie multianuală la Targoviste calculată între 1976 - 2006 este de 9.8° C dar suporta variații însemnate de la un an la altul.

Temperatura maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minimă absolută de -25.8°C s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004.

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă suma record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 și 354.9 mm cea mai mică cantitate cazută într-un an, în anul 2000.

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2.1 - 3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0.9 m/sec - 4.2 m/sec.

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristică a încărcării din zapada pe sol $s_k = 2$ kN/m².

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate $z_o = 0.5$ m și $Z_{min} = 10$ m.

Geotehnic, în zonă apar depozite aluvionare acoperite cu depozite proluviale argiloase -prăfoase.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 15.00 m.

Conform normativului NP 074 /2014, anexa A.1, pământurile care apar în zona activă a fundațiilor existente, se încadrează teren bun de fundare.

Riscul geotehnic:

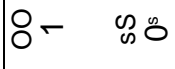
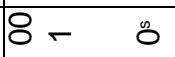
Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Redusă	2
Vecinatati	risc moderat	3
Zona seismica de calcul	ag =0.24-0.30g	2-3
TOTAL puncte		10-11

Pentru alte adancimi de fundare si latimi ale fundațiilor B = 1,00 m, presiunea convențională este conform tabelului de mai jos:

Denumirea pământurilor	Adâncime de fundare (m)	Presiunea convențională (kPa)
Argila prafoasa, cafeniu roșcata, plastic vârtoasa, cu rar pietriș mic si nisip mare	0.70	175
	2.00	270

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente Ts/ 93, tabelul nr.1, pământurile interceptate de forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afânarea după executarea săpăturii
1	umplutură	57	mijlocii	14 - 28 %
2	argila prafoasa	21	mijlocii	24 - 30%
3	pietriș cu bolovaniș și nisip argilos	42	mijlocii	
4	pietriș cu bolovăniș și nisip	40	slab coezive	

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

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabilă bună din strada Macilor cu care se învecinează pe latura de sud. Strada Macilor este asfaltată, se circula în dublu sens/o bandă pe sens , lățimea drumului fiind de aprox. 6,00 m.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Strada Macilor se încadrează la : străzi de categoria a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus.

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:500 este prezentată organizarea spațial-urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime, orientarea fațadelor principale/secundare în raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 2708 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor **PĂUNESCU LILIANA ȘI PĂUNESCU ADRIAN** conform actelor de proprietate anexate și cadastrului are suprafața totală de 325 mp.

Categoria de folosință a terenului care face obiectul PUZ este "curți construcții", având următoarele vecinătăți:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| - Nord : Andreescu Georgian | - pe distanța de 12,44 m; |
| - Est : Alecu Aristina(NC 82757) | - pe distanța de 11,60 m; |
| - Est : Drăguș Mihai Cristian | - pe distanța de 14,37 m; |
| - Sud: Str. Macilor | - pe distanța de 12,13 m; |
| - Vest : Tudor Anastasia | - pe distanța de 26,88 m . |

Amplasamentul care face obiectul documentației cu suprafața de 325 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul municipiului Târgoviște. Pe parcela studiată se afla 4 construcții : C1 - locuința, în suprafața de 84 mp propusă pentru extindere, C2 – bucătărie, în suprafața de 12 mp propusă pentru desființare, C3 – garaj, în suprafața de 33 mp propus pentru desființare și C4 – anexă, în suprafața de 4 mp propusă pentru desființare .

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	325	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	133	40.9%
- constructie C1 - locuinta, propusa pentru extindere	84	
- constructie C2 - bucatarie, propusa pentru desfiintare	12	
- constructie C3 - garaj, propus pentru desfiintare	33	
- constructie C4 - anexa, propusa pentru desfiintare	4	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	133	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	192	59.1%
INDICI URBANISTICI : POT = 40,9%; CUT = 0,41; Nr. Niv. = Parter		

În zona studiată prin PUZ există în prezent construcții - locuințe. Terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă riscurilor antropice și/sau naturale.

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

Terenul se afla situat în zona de protecție a " **Șanțului de apărare**" poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 și a " **Valului Cetății Târgoviște** " poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument sau clădiri cu valoare arhitecturală.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Monumentul " Valul Cetății Târgoviște " se afla în stare de degradare ;
- Anexele existente pe parcela studiată sunt în stare de degradare;

2.5. Echipare edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Macilor există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : sistem de alimentare cu apă, de canalizare ape uzate menajere, energie electrică și gaze naturale la care este branșată locuința existentă.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona spațiilor verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- - La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- - Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și / sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.
- Pe parcela beneficiarului se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se vor amplasa platforme de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la rampa de gunoi ecologică.
- Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarii terenului doresc să-si valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 163/25.02.2022 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de locuire, regim de înălțime **P+M**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se induca servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua construcție va avea regimul de înălțime Parter + Mansardă.
- Se stabilește regimul de înălțime astfel: Hcornișă = 6,0 m, Hcoamă = 8,0m;
- Întreaga suprafață de teren are acces dintr-un drum public - strada Macilor.
- Definierea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.

În urma concluziilor din studiul geotehnic și analiza fondului construit rezultă că parcela este construibilă cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ și STUDIU OPORTUNITATE.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Târgoviște, în UTR nr. 18, unde funcțiunea dominantă este "Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) – Llu. Subzona funcțională în care se încadrează amplasamentul studiat este "zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,00m)" – **LMu1**. Indicatorii urbanistici pentru subzona LMu1 sunt: **POT= 38%, CUT=1,2**.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

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 construit si 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 inserează clădirea propusă are funcțiune predominantă de locuire.

Gradul de echipare cu infrastructură 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. – "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarilor.

Accesul pe parcelă se asigură din strada Macilor;

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

• Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de locuire se vor respecta prevederile Anexei nr.5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

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 de acces(strada Macilor): 6,00 m

- alee carosabilă incintă : 2,50 metri;

- greutate maximă admisă: 2,0 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumul de acces : partea carosabilă și trotuar.

În planșa nr. 7 «Profil transversal» este prezentat profilul transversal pentru Strada Macilor.

În vecinătate parcelele sunt construite și există garduri .

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are ca funcțiune dominantă - locuire – **LMu1**.

3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spațial - urbanistică

- Se definește **edificabilul maxim -cu regim de înălțime P+M** ;
- **Edificabilul reprezintă (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**
- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **146 mp**;
Retrageri edificabil propus :
 - Față de limita proprietății spre sud(aliniere limitativă) - la o distanță de 4,50 m;
 - Față de limita posterioară a proprietății (spre nord) – la o distanță de 1,50 m si 2,00 m;
 - Față de limita proprietății spre est – pe limită de parcelă;
 - Fata de limita proprietății spre vest – la o distanță de 3,00 m ;

- Accesese în clădire se vor face pe fațada principală - latura de sud dinspre strada Macilor ;

- Sistemizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să se facă spre zona drumului public – strada Macilor;

- Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea și depunerea gunoiului menajer la rampa ecologică.

- Restul parcelei, ramas liber, se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de minim 30%;

- Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streășină pe parcelele vecine;

Aspectul exterior al construcției

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Conceptul arhitectural care a stat la baza soluției urbanistice urmărește construirea unui volum simplu, care să se integreze corect în zona construită și să evite realizarea de calcane vizibile din spațiile publice : strada Macilor.

Regimul de înălțime propus: P+M; regimul de construire : izolat, tradițional.

3.5.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	325	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	146	45%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	292	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	81.50	25%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	97.50	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. =45%; CUT max. = 0.9; Rh max. = P+M, H max.cornisa =6,00m; H max. coama = 8,00 m		

În planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " și planșa nr. 2.2 – "Propunere de mobilare urbanistica" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

În planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " este prezentat edificabilul maxim admis al viitoarelor clădiri. Amprenta la sol a clădirii va trebui să se înscrie în limitele și retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de **146 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **292 mp**.

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **81,50 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platformă betonată, racord privat, trotuare de gardă.

■ zona **SV** aferentă **spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafața de **97,50mp** compusă din spații plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **325 mp**.

Prin amplasarea construcțiilor și amenajărilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordează perimetral cu spații verzi întreaga incintă și se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental în procent de cca 30%.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă

Se propune menținerea racordului existent la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Macilor conform avizului gestionarului de utilitate.

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Canalizarea menajeră

Se propune menținerea racordului existent la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Macilor conform avizului gestionarului de utilitate.

În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune menținerea racordului existent la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

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

Gospodăria comunală

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

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

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

3.7 Protecția mediului

* Se vor lua măsuri pentru rezolvarea corectă a tuturor utilităților conform cerințelor impuse de avizatori astfel încât să nu fie afectați factorii de mediu : apa, sol, aer, etc. Se va studia scurgerea corectă a apelor meteorice iar deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containerul amplasat pe parcelă; proprietarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la rampa ecologică.

* Prin punerea în practică a proiectului, nu se evidențiază probleme deosebite din punct de vedere a mediului înconjurător.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei (97,50 mp).

3.8 Obiective de utilitate publică

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

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

* Etapa I : este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor : elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.

* Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt : 12 luni.

* Etapa II : lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, extinderea clădirii – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarilor.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală : nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unor clădiri cu destinația “locuire”, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1097/22.10.2021 de către Primăria municipiului Târgoviște.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **81970**, categoria de folosință “curți construcții”, intravilan.
- Se propune extinderea pe orizontală și verticală a unei locuințe. Amprenta la sol a construcției propuse va fi de maxim **146 mp**. Construcția va avea regim de înălțime P+M.
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către spațiile verzi de pe parcel, pentru a nu afecta proprietățile învecinate; va executa racordurile la utilități în funcție de condițiile impuse de către gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de o locuință, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă/identică cu activitățile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 45 % ; CUT = 0,9 ;**
- Parcela se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (97,50 mp – 30%);
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția supravegherii arheologice.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " – DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI PE VERTICALĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PARTER "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C2, C3, C4 ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI PE VERTICALĂ CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 PARTER"**, Municipiul Târgoviște, Str. Macilor, nr. 5, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;**
- **Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Terenul cu suprafața de **325 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice PĂUNESCU LILIANA ȘI PĂUNESCU ADRIAN**, domiciliați în Mun. Târgoviște, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Macilor, nr. 5, UTR 18, **numar cadastral 81970.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10 m) » locuință P+M .

Funcțiunea dominantă a zonei este "Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) – Llu. Terenul este situat în intravilan.

II. REGULI DE BAZĂ 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 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța 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 locuire.

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

4.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării cercetării arheologice preventive 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+2.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (plansa nr. 2.1.)

Zona locuință individuală pe lot P+M – unitate funcțională de bază

5. LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRE P+1M

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire individuală pe lot cu înălțimea predominantă P- P+2.

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 edilitare ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4.UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din LMu :

- locuință în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- amenajări aferente locuinței :subsol, foisor, garaj, anexă, căi de acces pietonale private, platformă betonata, spații plantate, spații amenajate pentru precolectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere;
- comerț;

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se permite construirea pe parcelă cu respectarea "ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" cu modificările și completările ulterioare.

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor din zona L :

5.6.1. Se interzice schimbarea destinației propuse pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.

5.6.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

5.7.CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMĂ, DIMENSIUNI)

5.7.1. Nu se permite dezmembrarea parcelei.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.8.1.Clădirea propusă pe Str. Macilor și care face obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- la 4,50 m spre strada Macilor

5.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. La amplasarea clădirii de tip LMu propuse în PUZ, se vor respecta distanțele stabilite în planșa nr. 2.1." Reglementări urbanistice – Zonificare " astfel :

- Față de limita posterioară a proprietății (spre nord) – la o distanță de 1,50 m și 2,00 m;
- Față de limita proprietății spre est – pe limită de parcelă;
- Fața de limita proprietății spre vest – la o distanță de 3,00 m ;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ are acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe str. Macilor, nr. 5.

5.10.2. Accesul la locuință se asigură pe fațada principală dinspre str. Macilor.

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –va fi prevăzut 1 loc de parcare.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maximă a clădirilor va fi : Hcornișă = 6,0 m, Hcoamă = 8,0m;

• 5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

5.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va încadra din punct de vedere arhitectural în zonă;

5.13.2. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli și tâmplărie;

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

-arhitectura locuinței va fi una integrată zonei orașului, fără excentricități volumetrice și cromatice, cu materiale de calitate.

5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.14.1. Clădirea propusă va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

5.14.3. Soluțiile de asigurare cu utilități pentru construcții (pentru toate tipurile de rețele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilități.

5.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

5.15.1 Terenul ramas liber în afara circulațiilor, ampretei la sol a clădirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie și înaltă; arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite împrejmuirea pe toate laturile proprietății. Înălțimea maximă admisă va fi de 2,0m; din motive de intruziune, împrejmuirea poate fi opacă pe limitele laterale și posterioară.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) și COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 45,00 % ; CUT = 0,9; Nr. niv. = P+M

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU