



PROIECTANT : **S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE** –
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – CONSTRUCȚIE P+1 ȘI DEPENDINȚE

Municipiul Târgoviște, Str. Teilor, Nr. 31, județ Dâmbovița

Beneficiar: **ILIE NICOLAE CRISTINEL** – Municipiul Târgoviște, Str. Elena Văcărescu,
Nr. 7

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUCȚIE P+1 ȘI
DEPENDINȚE**

NR. PROIECT: **Z479/06.2022**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Teilor,
Nr. 31**

BENEFICIAR: **ILIE NICOLAE CRISTINEL**
Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Elena
Văcărescu, Nr. 7

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 Constanta Carstea

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1.000
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONA/ IMAGINE PE PARCELA	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	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 - CONSTRUCȚIE P+1 ȘI DEPENDINȚE**
2. Adresa : Str. Teilor, Nr. 31, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **ILIE NICOLAE CRISTINEL** – Municipiul Târgoviște,
Str. Elena Văcărescu, Nr. 7
5. Data : **Iunie 2022;**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei locuințe, regim de înălțime **P+1** și amenajărilor aferente pe un teren cu suprafața de **1659 mp**, proprietate a beneficiarului **ILIE NICOLAE CRISTINEL**, situat pe Str. Teilor, nr. 31, UTR 38, în cartierul Priseaca.

Parcela de teren a fost studiată în documentația de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 78/ 20.02.2027 " Construire garaj și împrejmuire parțială teren", pentru care s-au stabilit indicatorii urbanistici: POT = 40%, CUT = 0.40.

În Certificatul de Urbanism nr. 163/25.02.2022 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin(1), lit. C, deoarece se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism PUZ aprobate anterior..

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a clădirii; se va stabili zona aferentă edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, număr de locuri de parcare necesar funcționării în bune condiții a obiectivului de investiții, modul de asigurare a acceselor în clădire, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea construcție.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 1297/ 17.05.2013;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I ;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În planșa 0.1 " Incadrare în teritoriu și localitate " scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea central vestică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.

Parcela de teren care face obiectul PUZ nu este amplasată adiacent unei artere de circulație majore a municipiului. Distanța de la amplasamentul studiat până la drumul național 72A(Str. Crângului) este de cca. 250m. Circulația rutieră majoră a municipiului Târgoviște la nivelul teritoriului administrativ este reprezentată de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711.

Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 38. Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 13, conform PUG aprobat este L - "zonă pentru locuințe individuale.

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ .

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de locuire individuală pe lot, regim mic de înălțime, P – P+2E.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane Târgoviștei .

-Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile mărunoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile .Poziția stratelor este aproape orizontală.

În zonă nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de băltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

-Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluviale(argile ,argile slab nisipoase)

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca dificile de fundare.

Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referință a vântului mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.

-Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este S_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾;

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de $0,30g$ iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (*argila*) dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.

- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticală având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de băltire temporară.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.

Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” – MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietati coezive	Categoricia de teren după modul de compartare la săpat				Greutatea medie in situ (in săpatura) kg/m3	Afanare a după execuția săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tărnașop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder cu tractor	Moto sâcrepe r cu tractor		
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%

2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcila beneficiarului, persoană fizică **ILIE NICOLAE CRISTINEL**) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Teilor.

Strada Teilor este asfaltată. Se circulă în dublu sens, lățimea drumului fiind de aprox. 9,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În plansa nr. 1 " Situația existentă " sc 1 : 500 este prezentată organizarea spațial – urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime și starea clădirilor din vecinătate.

Terenul care a generat PUZ beneficiază de posibilitate de acces din strada Teilor care face parte din trama stradală secundară a municipiului Târgoviște.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este L - "zonă pentru locuințe individuale. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.78/ 20.02.2017, indicatorii urbanistici pentru amplasamentul studiat sunt: POT = 40%, CUT = 0.40.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului **ILIE NICOLAE CRISTINEL**, conform Contractului de vânzare autenticat nr. 1297/ 17.05.2013 și are suprafața de 1659 mp.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este "curți construcții, situată în intravilanul Municipiului Târgoviște pe strada Teilor, nr. 31, are **numărul cadastral 78699, este înscris în cartea Funciară a localității Târgoviște nr. 78699** și are următorii vecini:

- Nord : State Aurel și State Nicoleta(NC 4913) - pe distanța de 75,02 m;
- Est : Tica Ion - pe distanța de 24,57 m;
- Sud : Bulai Emilian și Bulai Gabriela - pe distanța de 68,56 m;
- Vest : Str. Teilor - pe distanța de 22,27 m;

Amplasamentul care face obiectul documentației cu suprafața de 1659 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 o construcție : C3 – anexă(garaj), în suprafața de 190 mp, care se menține.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	1659.00	100.00%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	190.00	11.45%
- constructie C3 - anexa (garaj), care se mentine	190	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	190	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1469	88.55%
INDICI URBANISTICI : POT = 11,45%; CUT = 0,11; Nr. Niv. = Parter		

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale și nici nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în lista monumentelor istorice LMI 2015.

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

Zona în care este inserată parcela studiată este constituită predominant din locuințe individuale pe lot, regim mic de înălțime (până la 10,0 m). Clădirile de locuit sunt în stare bună. Clădirile de locuit din vecinătate nu au valoare arhitecturală sau ambientală, sunt clădiri noi în marea lor majoritate, realizate din materiale durabile.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Teilor există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : sistem de alimentare cu apă, de canalizare ape uzate menajere, energie electrică și gaze naturale.

Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului de la cea mai apropiată sursă conform avizelor gestionarilor de utilități.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona drumului public – strada Teilor prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.7 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.

2.8. 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 cunostință 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+1**, 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 + Etaj (locuință).
- Se stabilește regimul de înălțime astfel:
 - pentru locuință - Hcornișă = 8,0 m, Hcoamă = 10,0m;
 - pentru foisor, anexe - Hmax = 4,0 m
- Întreaga suprafață de teren are acces dintr-un drum public - strada Teilor .
- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.
- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stanjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr.9/1998, parcela este situată în UTR 38.
Conform PUZ aprobat prin HCL nr.78/ 20.02.2017, funcțiunea zonei studiate este : L – zonă pentru locuințe individuale, indicatorii urbanistici pentru amplasamentul studiat sunt: POT = 40%, CUT = 0.40.

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 ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat. Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii de locuire susțin și justifică demersul beneficiarului.

În urma boom-ului imobiliar aferent anilor 2008-2009, zona studiată a căpătat un avânt privind dezvoltarea imobiliară, materializată prin construirea de către beneficiari privați de case de locuit, tip urban, regim de construire izolat.

3.4 Modernizarea circulației

În plansa nr. 2.2. - " Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

- **Accesul pe parcelă** se asigura din strada Teilor;

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcelă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

▪ Edificabilul are prevazut doua locuri de parcare conform prevederilor Anexei nr.5 din RGU, pct.5.11.

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(Str. Teilor): 9,00 m

- greutate maximă admisă: 4,0 tone;

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul maxim -cu regim de înălțime P+1** ;
- **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 **663 mp**;

Retrageri edificabil propus :

- Față de limita proprietății spre vest(aliniere limitativă) - la o distanță de 9,50 m-12,00 m;
- Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 2,00 m;
- Față de limita proprietății spre sud – la o distanță de 0,90 m(anexa existentă) și 4,00 m;
- Fața de limita posterioară a proprietății spre est – la o distanță de 19,0 m – 21,0m ;

- Accesese în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de vest dinspre strada Teilor ;

- Au fost propuse 2 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 163/25.02.2022, în interiorului garajului existent pe parcelă..

- Sistematizarea 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 spațiilor verzi de pe parcelă;

- 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 Teilor.

Regimul de înălțime propus: P+1; regimul de construire : izolat, tradițional.

3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață totală de 17845,0 mp.

BILANȚ TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	17845.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1441.00		8%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1053.00		
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	292.00		
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	96.00		
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	14745.00		83%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=30%; CUT= 0,90 ; Rh MAX. = 15,00m			
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	14745		
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=38%; CUT= 1,20 ; Rh MAX. = 10,00m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care:	1659.00		9%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	663.00	40.0%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	663.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	498.00	30.0%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	498.00	30.0%	
INDICI URBANISTICI : POT max. = 40%; CUT max. = 0.40; Rh max. = P+1, H max.=10,00m			

În planșa nr. 2.1."Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

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

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 a clădirilor propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune LEA 0,4 kV existentă în zonă.

Alimentarea cu apă

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Teilor conform avizului gestionarului de utilitate.

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

Canalizarea menajeră

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Teilor 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 extinderea și branșarea 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 cerintelor 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 (498,0 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, realizarea clădirilor – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

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

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

- * Se propune realizarea unei locuințe, regim de înălțime **P+1**, pe un teren cu suprafața de **1659 mp**, proprietate a beneficiarului **ILIE NICOLAE CRISTINEL**, situat pe strada Teilor nr. 31, UTR 38.
- * **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 40 %; CUT = 0,40 ;**
- * Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public adiacent parcelei, strada Teilor.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUCȚIE P+1 ȘI DEPENDINȚE "

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 " CONSTRUCȚIE P+1 ȘI DEPENDINȚE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Teilor, nr. 31, 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 scrisa din documentația elaborata 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 **1659 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică ILIE NICOLAE CRISTINEL**, domiciliat 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. Teilor, nr. 31, UTR 38, **numar cadastral 78699.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă pentru locuințe individuale» locuință P+1 .

Funcțiunea dominantă a zonei este "zonă pentru locuințe individuale" - **L** . 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.

Utilizari 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 clădirilor 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.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

Zona locuință individuală pe lot P+1 – unitate funcțională de bază

5. L - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRE P+1

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuire individuală pe lot cu înălțimea predominantă P- P+1.

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 L(: **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 L :

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

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile vor respecta "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, alimentare 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 re folosibile;
- 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. Se va păstra forma parcelei actuale.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.8.1. Clădirile propuse pe Str. Teilor și care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- la 9,50 m - 12,00m spre strada Teilor

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

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

- Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 2,00 m;
- Față de limita proprietății spre sud – la o distanță de 0,90 m(anexa existentă) și 4,00 m;
- Fața de limita posterioară a proprietății spre est – la o distanță de 19,0 m – 21,0 m ;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe str. Teilor, nr. 31.

5.10.2. Accesul la locuință se asigură pe fatada principală dinspre str. Teilor.

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –vor fi prevăzute 2 locuri de parcare în garajul existent pe parcelă, conform Anexei nr.5 din RGU.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maximă a clădirilor va fi : Hcornișă = 8,0 m, Hcoamă = 10,0m;

Pentru anexe, foisoare, etc se admite maxim H= 4,00m;

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 zugrăveli 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 propusa 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, amprentei 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. Se recomanda pe aliniament sa se realizeze împrejmuire transparenta cu soclu opac.

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 = 40,00 % ; CUT = 0,40; Nr. niv. = P+1

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU