



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

PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE

Municipiul Târgovişte, Str. Soarelui, Nr. 45F, judeţ Dâmboviţa

Beneficiar: ISBĂŞESCU MARIA- MAGDALENA – Mun. Târgovişte, Str. Radu Popescu, Nr. 1, Bl. 23E, et. 2, ap. 12

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINŢE**

NR. PROIECT: **Z471/03.2022**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIŞTE,
Str. Soarelui, Nr. 45F**

BENEFICIAR: **ISBĂŞESCU MARIA- MAGDALENA**
Adresa: Str. Radu Popescu, Nr. 1, Bl. 23E, et. 2,
ap. 12

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**
Adresa: Str. Revoluţiei, NR.6, BL. C14, AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymailsrl@gmail.com

FAZA
PROIECTARE: **P.U.Z.**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirişescu

PROIECTANT
REŢELE
EDILITARE: Inginer Constanţa Cârstea

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ŞI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.Z	Scara 1: 5.000
P0.4 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2.000
P1. – SITUAŢIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 750
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 750
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 750
P5. – IMAGINE ZONĂ	
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 - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE
2. Adresa:	Municipiul Târgoviște, Strada Soarelui, Nr. 45F
3. Proiectant:	S.C. CITYMAP S.R.L. – Mun. Târgoviște
4. Beneficiar:	ISBĂȘESCU MARIA-MAGDALENA – Mun. Târgoviște, Str. Radu Popescu, Nr. 1, Bl. 23E, et. 2, ap. 12
5. Data:	Martie 2022; Cod proiect: Z471

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de studiere a unui teren proprietate privată a unui beneficiar, persoană fizică pentru lotizarea și valorificarea acestuia prin construirea de locuințe.

Parcela care face obiectul studiului este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, Strada Soarelui, Nr. 45F, NC 87017 și a mai fost studiată parțial în cadrul documentației PUZ – "Parcelare teren pentru locuințe" aprobată prin HCL nr. 261/28.09.2007 (suprafața de teren reglementată a fost de 5.096 mp).

În Certificatul de Urbanism nr. 395 / 05.05.2022 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art.47, alin. (3), lit. e) este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru modificarea unui PUZ aprobat și pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin. (5), lit. a), prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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 posterioare ale 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;
- Act de alipire autentificat cu nr. 573 / 12.11.2021;
- Studiu geotehnic verificat 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

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște se

regănesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

În planșa 0.2 "Încadrare în PUG", scara 1:9636 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu unitatea teritorială de referință cea mai apropiată, UTR nr. 38, unde funcțiunea dominantă conform PUG și RLU aprobat este L – zonă rezidențială și funcțiuni complementare. Pe planșa este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al municipiului Târgoviște.

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1:1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita intravilanului aprobat, limita documentației de urbanism aprobate în zonă, limita zonei studiate.

Beneficiarul **ISBĂȘESCU MARIA- MAGDALENA**, dorește dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: lotizarea terenului, construirea clădirilor propuse, asigurarea cu utilități și realizarea împrejurării terenului.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în Câmpia piemontană a Târgoviștei.

Climatul din zonă este un climat temperat – continental.

Particularitățile principalelor elemente climatice

-medii anuale de temperatură:	+8,0 - 9,0°C
- medii luna ianuarie :	- 2°; - 5°C
- minima lunii ianuarie:	- 29,3°C
- mediile lunii iulie:	+ 18°C; + 20°C
- maximă lunii iulie:	+ 40,40°C
- adâncimea maximă de îngheț: conform STAS 6654/77 –	0,90 m.

Regimul precipitațiilor:

- cantitatea medie anuală de precipitații	650 mm/mp
- evaporația	E = 460 mm
- scurgerea medie anuală	S = 105 mm
- infiltrația efectivă	L _c = 8 l/sec/km ²

Frecvența vânturilor pe perioada anului este :

- vânturile din nord și nord-est	12 %
- vânturile din sud-est	12 %
- vânturi din sud	14 %

Vitezele medii anuale ale vânturilor sunt cuprinse între 1,8 m/sec și 5,0 m/sec.

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.

În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire 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-proluvială (argile, argile slab nisipoase)

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind 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 anexă) 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 mediata 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 – zonarea valorii 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 $D_f = -2,00 \text{ m}$.

-Stratul de fundare prezintă fenomene de contractie umflare mari, Cazul II, terenuri dificile, presiune de umflare $P_u > 400 \text{ kPa}$, conform normativ NP 126/2010.

Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 126/2010 cu privire la fundarea pe PCUM.

- 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 baltire temporară.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotoare 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	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de compartare la săpat				Greutatea medie in situ (in săpatura) kg/m^3	Afanarea după executarea săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarmacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper 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%

2.3 Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcelsa beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Soarelui.

Strada Soarelui ce deservește parcela care face obiectul studiului, este drum asfaltat, nemodernizat, care face parte din drumurile publice ale municipiului Târgoviște, având o lățime de 9,00 m.



Drumul public necesită modernizare din punct de vedere al trotuarelor, acostamentelor și spațiile verzi.

2.4 Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa 1 - "Situația existentă" sc.1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel :

- limită intravilan existent;
- limită zona studiată;
- limita proprietate beneficiar;

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

Nord – Locuință funcțională la distanța de 180,00 m;

Est – Locuință funcțională la distanța de 102,00 m;

Sud – Locuințe funcționale la distanța de: 13,00 m față de limita parcelei și 30,00 m față de locuința propusă; la distanțele de 30,00 m; 39,50 m;

Vest – Locuințe funcționale la distanțele de 5,70 m față de limita parcelei și 11,00 m față de locuința propusă; la distanțele de 24,00 m; 32,50 m; Biserica Priseaca la distanța de 93,50m .

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de **9.636,00 mp**, **NC 87017**, are categoria de folosință "arabil intravilan".

Amplasamentul este format dintr-o parcelă, cu forma regulată, cvasidreptunghiulară și cu următorii vecini:

Nord - HC 338 Pârâul Mierea

Est - Stan Constantin

Sud - Strada Soarelui

Sud - NC 81979, NC 81980

Sud - Strada Soarelui

Vest - CCN 460/1

- pe o distanță de 38,20 m;
- pe o distanță de 203,80 m;
- pe o distanță de 4,00 m;
- pe o distanță de 84,87 m;
- pe o distanță de 24,89 m;
- pe o distanță de 33,39 m.



Parcela studiată

Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;

Terenurile învecinate au categoria de folosință "arabil". 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. Amplasamentul se află în zona inundabilă a Pârâului Mierea, conform avizului obținut de la Administrația Națională Apele Române, și se propun măsuri pentru scoaterea de sub influența posibilelor inundații.

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

2.5 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Soarelui există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : apă și canalizare, energie electrică și gaze naturale .

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona drumului public.

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și/sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare de locuire.

- beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a locuințelor propuse astfel încât să nu incomodeze vecinătățile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarului se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la groapa 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 întregește printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună realizarea unor locuințe prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se scotează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

În urma realizării procedurii de informare și consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea populației riverane din zona studiată.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

Obiectul activității : clădiri compacte cu funcțiunea dominantă: locuire.

Activitățile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate;
- Planul Urbanistic General aprobat și în curs de actualizare și PUZ-urile din vecinătate;
- Accesul la loturile noi create să se facă în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr. 4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat;
- Retragerea edificabilului propus pentru locuințe față de limitele loturilor propuse, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc;
- Propunerile și recomandările din studiul geotehnic realizat pentru amplasamentul care face obiectul PUZ;

In urma analizării informațiilor prezentate în capitolele anterioare, rezultă ca amplasamentul este construibil cu condiția elaborării unei documentații de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform prevederilor legislative, zona studiată este situată în UTR nr. 38, unde funcțiunea dominantă este : **“L – zonă rezidențială și funcțiuni complementare**

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 261/28.09.2022 parcela este situată în zona **L – zonă rezidențială și funcțiuni complementare**, regim maxim de înălțime admis – P+M, P+1, P+1+M, P+2; indicatori urbanistici maximi admiși: **POT max.= 35%; CUT max. = 1,05.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, pentru dezmembrarea terenului în mai mult de trei loturi este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea sitului natural și construit

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat, zona rezidențială nou constituită cu clădiri în stare bună, la periferia municipiului Târgoviște și accesibilitate facilă.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii de locuire susțin și justifică demersul beneficiarului.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul carosabil și pietonal în zona amplasamentului studiat se asigură din drumul public strada Soarelui.

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

- **Accesul carosabil și pietonal pe parcelă** se asigură din spațiul public al străzii Soarelui prin intermediul unei alei carosabile private cu lățimea minimă de 9,00 m.

Drumul public strada Soarelui a fost propus pentru modernizare din punct de vedere al îmbrăcăminții și al amenajării corecte în profil transversal conform profilului transversal propus în planșa nr. 6.

Aleea carosabilă de acces:

- Profilul transversal propus pentru aleea carosabilă și pietonală, ce deservește accesul la toate loturile noi create va avea o ampriză de 9,00 m și are următoarele caracteristici: partea carosabilă 7,00 m și trotuare de 1,00 m pe ambele părți. Sub trotuarele amenajate se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

Aleea carosabilă va deservi atât pentru accesul la loturile noi create cât și pentru realizarea extinderii rețelelor de echipamente edilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, etc.

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

▪ Edificabilul are prevăzut: clădirea nou propusă, locuința, și conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU, pct. 5.3. este necesar amenajarea « 1 loc de parcare.

▪ Pe fiecare lot nou realizat s-au propus 2 locuri 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 Strada Soarelui: 9,00 m

- alea carosabilă incintă: 9,00 metri;

- greutate maximă admisă: 2,00 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe spațiul public : partea carosabilă și trotuarul străzii Soarelui.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are ca funcțiune dominantă locuire.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunii;

- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod pentru fiecare lot;

- obținerea de loturi cu forme, dimensiuni geometrice și suprafețe care să se înscrie în cerințele legale; amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze

proprietăţile învecinate şi să nu se stânjenească reciproc; definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor locuinţe confortabile, cu standard ridicat şi cu valoare superioară a locuirii;

- se structurează terenul în raport cu spaţiile publice (drumul de acces) care îl delimitează pe latura de sud ; s-a propus realizarea a 16 loturi destinate realizării de locuinţe, spaţii verzi, drum de acces, regim de înălţime P+1+M;
- se defineşte edificabilul pentru fiecare lot în parte astfel încât beneficiarul să nu fie constrâns la etapa DTAC de anumite condiţii restrictive.

Se propune următoarea soluţie de organizare spaţial – urbanistică:

Se propun următoarele zone funcţionale:

*** Zonă locuinţe individuale pe lot P+ 1+M**

- regimul de înălţime propus pentru locuinţe: P+1+M;
- suprafeţele loturilor pentru locuinţe (14) sunt cuprinse între cca 310 mp şi 609 mp;
- la amplasarea locuinţelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al însoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sanătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei".

***Zonă pentru căi de comunicaţie rutieră şi pietonală**

- lotul 16 este destinat amenajare alee carosabilă;
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulaţii carosabile şi pietonale, cu lăţimea de 9,0 m. Aleea carosabilă şi pietonală are un traseu rectangular şi urmăreşte în plan dispunerea loturilor propuse;

***Zona perdele de protecţie, alte zone verzi**

lotul 9 este destinat realizării unor zone verzi de protecţie;

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	609
2	354
3	389
4	418
5	438
6	415
7	369
8	310
9	1409
10	450
11	565
12	576
13	577
14	578
15	603
16	1576
TOTAL	9636

- toate loturile propuse sunt construibile din punct de vedere al prevederilor R.G.U. privind: suprafața minimă, deschidere la stradă, adâncime minimă necesară și accesul la o cale de acces;
- conform prevederilor din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism) pentru fiecare lot nou propus au fost propuse: accese pe parcele/accese principale in clădiri;
- clădirile de locuit propuse se vor putea realiza in regim izolat;

Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagră/gri punctată) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

- Se stabilește pentru locuințe **H maxim la cornișă = 8,00 m; Hmax. la coamă = 10,00 m;**

Retrageri edificabil propus:

- Față de limita proprietății spre sud (aliniere limitativă) - la o distanță de 3,00 m;
- Față de aleea carosabilă propusă (aliniere limitativă) - la o distanță de 3,00 m;
- Față de limita posterioară a loturilor propuse- la o distanță de 3,00 m;
- Față de limitele laterale ale loturilor nou propuse - la o distanță de 2,00 m;

BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În planșa nr. 2.1 "Reglementări urbanistice – Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate propunerile privind structurarea zonei studiate, funcțiunile și principalele elemente de bilanț. Regimul de construire propus: izolat.

Înălțimea maximă a construcțiilor de locuit:

Parter+1+Mansardă - H cornișă = 8,00 m; la H coamă = 10,00 m;

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	9636		100%
*ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, din care:	6651.00	100%	69%
Suprafata construita:	2328.00	35%	
Suprafata desfasurata:	6984.00		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	2328.00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	1995.00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=1,05; Rh. = P+1+M; H max. cornisa = 8,00 m, H maxim coama = 10,00m			
* ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA	1576		16%
* ZONA SPATII VERZI AMENAJATE	1409		15%

Prin amplasarea constructiilor și amenajărilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate care aparțin unor proprietari privați, dar și domeniului public de interes local.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă .

Se propune extinderea rețelei de energie electrică din zona drumului public și racordarea fiecărei clădiri propuse conform avizului gestionarului de rețea.

Soluția definitivă privind alimentarea cu energie electrică se va stabili la faza D.T.A.C. pentru fiecare unitate locativă, conform avizului gestionarului de utilitate SC D.E.E.R SA.

Alimentarea cu apă

Se propune extinderea și racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei.

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

Canalizarea menajeră

Se va asigura prin extinderea și racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.

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 naturale se propune extinderea și bransarea la rețeaua de redusă presiune a zonei.

Conform avizului obținut de la gestionarul de utilitate Distrigaz Sud Rețele, terenul studiat este traversat de o conductă subterană PE, RP, 110mm.

În conformitate cu prevederile art.190, lit.a) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care este amplasată rețeaua de distribuție gaze naturale să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.”

Atât soluția tehnică cât și traseul devierii (prin domeniul public) vor fi stabilite de către operatorul de distribuție gaze. În cazul în care condițiile tehnice nu permit devierea, de comun acord se va încheia o Declarație, prin care se va constitui de către proprietarul terenului, în favoarea Distrigaz Sud Rețele SRL și ENGIE România SA, a unui drept de uz și un drept de servitute de trecere, cu titlu gratuit pentru întreținerea și exploatarea rețelei de gaze naturale, cu condiția respectării distanțelor minime de siguranță între construcții. Prin încheierea Declarației proprietarul terenului va permite accesul necondiționat angajaților și colaboratorilor Distrigaz Sud Rețele SRL pentru realizarea lucrărilor de mentenanță la rețeaua de distribuție gaze naturale.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului MEC nr. 47/2003.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul

acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

Zona de protecție și de siguranță pe toată lungimea conductei de distribuție gaze este de 0,5 metri stânga-dreapta fața de generatoarea exterioară a conductei.

Gospodaria comunală

Se va amenaja câte o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat, pentru fiecare parcela.

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 construcțiilor 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; scurgerea apelor pluviale se organizează spre zona drumului public.

3.7 Protecția mediului

- Se vor amenaja spațiile verzi pe fiecare parcelă propusă de cca 30% din suprafața acesteia cu specii rezistente la clima zonei.
- Se vor planta arbori cu rol de protecție și ambiental perimetral pentru protecția împotriva zgomotului și prafului și cu rol ambiental;
- Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere și /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al străzii Soarelui și /sau pe domeniul public.
- Conform avizului Administrației Naționale Apele Române scoaterea de sub influența posibilelor inundații corespunzătoare $Q=1\%$, se va realiza prin umplutura cu material argilos. Tipul de argila va consta din material local pentru care se va determina umiditatea optimă de compactare pentru a se asigura gradul de impermeabilitate solicitat de reglementări. Coeficientul de permeabilitate și gradul de compactare va fi confirmat în timpul execuției lucrărilor prin realizarea de teste geotehnice pe probe prelevate din șantier.
- Spre pârâul Mierea, se va realiza un gard viu/tufăriș specific zonei, de minim 1,20 m înălțime
 - Panta terenului amenajat va fi de cca 1%, spre rau.
 - Lucrările propuse vor asigura următoarele obiective:
 - utilizarea eficientă a terenului, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
 - protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit și natural;
 - asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
 - asigurarea stabilității zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor. Amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea lotizării pentru construire locuințe este proprietate privată, persoană fizică conform dovezii actului de alipire anexat.

Servituţi: prin structurarea terenului studiat şi amplasarea edificabilelor propuse, a funcţiunilor complementare şi a amenajărilor aferente nu se generează servituţi pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acţiune pentru implementarea investiţiei propuse

Investiţia propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectiva a două etape:

- **Etapa I:**
 - obtinere avize/autorizaţii necesare, lucrări de sistematizare a terenului, dezmembrarea terenului, vinderea parcelelor, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, împrejmuirea terenului – timp scurt.
 - scoaterea de sub influenţa posibilelor inundaţii corespunzătoare $Q=1\%$, se va realiza prin umplutura cu material argilos.
 - spre pârâul Mierea, se va realiza un gard viu/tufăriş specific zonei, de minim 1,20 m înălţime
 - Panta terenului amenajat va fi de cca 1%, spre rau.
 - Lucrările propuse vor asigura următoarele obiective:
 - utilizarea eficientă a terenului, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate;
 - protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului construit şi natural;
 - asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat;
 - asigurarea stabilităţii zonei.
- **Etapa II:** realizarea investiţiei propuse – locuinţe, amenajarea spaţiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
 - **Categoriile de investiţii suportate de către investitorii privaţi :** toată investiţia propusă va cădea în sarcina investitorului privat **ISBAŞESCU MARIA- MAGDALENA.**
 - Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată art. 28, alin. (2), coroborate cu prevederile RLU aferent PUZ, lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice vor fi suportate în întregime de către investitorul privat.
 - În vederea racordării la utilităţi conform prevederilor Legii 7/2020 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii şi pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, art 22, lit. f) este stipulată obligaţia investitorului privat de efectuare a recepţiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuinţe individuale si colective, construcţiilor de utilitate publică si căilor de acces".
 - Categoriile de investitii suportate de către autoritatea publică locală a municipiului Târgoviste: nu este cazul. Realizarea investiţiei private nu presupune implicarea administraţiei publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Pentru realizarea investiţiei propuse, în vederea construirii unor spaţii cu destinaţia "locuire", regim de înălţime P+1+M s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 395/05.05.2022 de către Primăria municipiului Târgovişte.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **87017**, categoria de folosinţă "arabil", intravilan , situat pe strada Soarelui, Nr. 45F.
- Se structureaza terenul în raport cu spaţiile publice (drumul de acces) care îl delimiteaza pe latura de sud ; s-au propus realizarea a 16 loturi destinate realizării de locuinţe, regim de P+1+M, spaţii verzi, alee carosabilă de acces;
- se defineşte edificabilul pentru fiecare lot în parte astfel încât beneficiarul să nu fie constrans la etapa DTAC de anumite condiţii restrictive.
- suprafeţele loturilor pentru locuinţe sunt cuprinse între cca 310 mp şi 609 mp;

- accesul la loturi se va realiza prin intermediul aleii carosabile propuse cu lățimea de 9,00 m. Aceasta urmărește în plan dispunerea loturilor propuse;
- loturile de locuințe propuse vor putea fi mobilate cu : locuința regim de înălțime P+1+M, garaj separat de cladirea de bază sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spații pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activități de bricolaj și întreținere.
- Amplasamentul se află în zona inundabilă a Pârâului Mierea, conform avizului obținut de la Administrația Națională Apele Române, și se propun măsuri pentru scoaterea de sub influența posibilelor inundații.
- Conform avizului Administrației Naționale Apele Române scoaterea de sub influența posibilelor inundații corespunzătoare Q=1%, se va realiza prin umplutura cu material argilos. Tipul de argila va consta din material local pentru care se va determina umiditatea optimă de compactare pentru a se asigura gradul de impermeabilitate solicitat de reglementari. Coeficientul de permeabilitate și gradul de compactare va fi confirmat în timpul execuției lucrărilor prin realizarea de teste geotehnice pe probe prelevate din șantier.
 - Spre pârâul Mierea, se va realiza un gard viu/tufăriș specific zonei, de minim 1,20 m înălțime
 - Panta terenului amenajat va fi de cca 1%, spre rau.
 - Lucrările propuse vor asigura următoarele obiective:
 - utilizarea eficientă a terenului, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
 - protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit și natural;
 - asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
 - asigurarea stabilității zonei.
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către zona drumului public- strada Soarelui, 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 un spațiu destinat locuirii, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 35%; CUT = 1,05;**
- Loturile propuse se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (30%);
- Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din spațiul public al strazii Soarelui.

Întocmit,
urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE"

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 "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUIŢE"**, Strada Soarelui, Nr. 45F, Municipiul Târgoviște, **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, JUDETUL 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. Parcela cu suprafața de **9636 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică ISBĂȘESCU MARIA- MAGDALENA** cu domiciliul în Municipiul Târgoviște, conform actului de alipire autenticat cu nr. 573 / 12.11.2021.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este « arabil intravilan », **număr cadastral 87017.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zona rezidențială și funcțiuni complementare » locuințe P+1+M.

Funcţiunea dominantă a zonei este « zona rezidenţială si funcţiuni complementare » - L .
Terenul este situat în intravilan.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condiţiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

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

Utilizari permise cu condiţii:

Orice fel de construcţii şi amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată şi a normelor şi prescripţiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor, siguranţa în exploatare, igienă şi sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentaţie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăţi imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinaţia de locuire.

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

4.5. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia efectuării cercetării arheologice preventive care se va realiza înainte de construire.

III . ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

a. Zona studiată în PUZ are funcţiunea dominantă de locuire cu clădiri de tip urban, regim de înălţime P – P+2.

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

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

Zona locuinţă individuală pe lot P+1+M – unitate funcţională de bază

5. L - ZONA REZIDENŢIALĂ - CLĂDIRI P+1+M

CAP. 1 GENERALITĂŢI

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

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ:

5.2.1. Subzona aferentă circulaţiei carosabile şi pietonale;

Subzona aferentă spaţiilor verzi cu rol ambiental;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare;

5.2.2. Funcţiunile complementare admise pe parcela din subzona L: **spaţii verzi cu rol ambiental, circulaţie pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilităţi.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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, piscina căi de acces pietonale private, platformă betonată, spații plantate, spații amenajate pentru precolectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere;
- se admit funcțiuni compatibile cu locuirea (comerț/sediu firmă/cabinet proiectare/cabinet medical/prestări servicii, etc) în limita a 25% din suprafața construită a clădirilor principale (max. 50 mp); anexele gospodărești nu pot fi mai mult de 10% din suprafața construită; comerțul nu va genera un trafic mai mare de 3 mașini;

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor (faza DTAC) evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

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

Pe parcelele 8 si 10 (doar coltul din nord) se admite amenajarea dupa realizarea masurilor stabilite prin avizul obtinut de la Administratia Naționala Apele Române (scoaterea de sub influenta posibilelor inundații corespunzătoare $Q=1\%$, se va realiza prin umplutura cu material argilos. Tipul de argila va consta din material local pentru care se va determina umiditatea optima de compactare pentru a se asigura gradul de impermeabilitate solicitat de reglementari. Coeficientul de permeabilitate si gradul de compactare va fi confirmat in timpul execuției lucrărilor prin realizarea de teste geotehnice pe probe prelevate din șantier).

Se admite dezmembrarea parcelei cu obligativitatea respectarii lotizării din PUZ.

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:

- curațătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitări 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;

5.6.3. Nu se admite divizarea parcelelor rezultate conform soluției urbanistice din PUZ.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚĂ, FORMĂ, DIMENSIUNI)**

5.7.1. Se admite divizarea conform planșa de "Reglementari urbanstice".

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR față DE ALINIAMENT

5.8. Clădirile de tip locuire propuse pe strada Soarelui și care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" față de limita proprietății spre strada Soarelui - retragerea minima a edificabilului propus – 3,00 m.

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

5.9.1. La amplasarea noilor clădiri, se vor respecta distantele stabilite în planșa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel:

- Retragera edificabilelor propuse față de latura posterioară a loturilor noi propuse este 3,00 m;
- Retragera edificabilelor propuse față de limitele laterale ale loturilor noi propuse: minim 2,00 m;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din strada Soarelui prin aleea carosabilă propusă.

5.10.2. Accesul pietonabil la loturile nou create se asigură pe fatada principală dinspre aleea carosabilă propusă.

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR – în locurile special amenajate, în afara zonei strazilor, se propun două locuri de parcare pe fiecare lot nou propus.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **5.12.1.** Înălțimea maximă a clădirilor va fi :
 - pentru locuința: $H_{max.cornisa} = 8,00$ m; $H_{max.coama} = 10,00$ m (se admite suplimentar și subsol, demisol);

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

5.13.1. Volumul construit va fi simplu și se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile; se interzic culorile stridente în dezacord cu peisajul natural.

5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.14.1. Clădirile propuse vor fi racordate 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 noile 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 liber ramas în afara circulațiilor, amprentei la sol a clădirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirile din punct de vedere plastic, dar și a siguranței în exploatare. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 30 % .

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite împrejmuirea pe toate laturile proprietății. Spre strada Soarelui și spre aleea carosabilă propusă se va realiza un tip de împrejmuire transparent astfel încât fațada clădirii să fie percepută dinspre spațiul public/drum privat, se aminte soclu opac. Înălțimea maximă admisă este de 1,80 m.

Pe celelalte laturi înălțimea gardului nu va depăși 2,00 m înălțime și din motive estetice sau de intruziune, împrejmuirea poate fi opacă.

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 = 35,00 %; CUT = 1,05; Nr. niv. = P+1+M (se admite suplimentar și subsol, demisol)

Întocmit,
urb. Miruna CHIRIȚESCU

