



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



## **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2**

*Municipiul Târgoviște, B-dul Regele Carol I, nr. 44A  
județ Dâmbovița*

**Beneficiari: CRISTEA CORNEL și CRISTEA MARILENA CARMEN**

**– Mun. Târgoviște, Bd. Mircea cel Batrân, Nr.16, Bl. X2, Sc.A, Et.4, Ap. 14**

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE  
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ  
P+2**

NR. PROIECT: **Z487/09.2022**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,  
B-dul Regele Carol I, Nr. 44A**

BENEFICIAR: **CRISTEA CORNEL și CRISTEA  
MARILENA CARMEN**  
Adresa: Mun. Târgoviște, Bd. Mircea cel  
Batrân, Nr.16, Bl. X2, Sc.A, Et.4, Ap. 14

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**  
Adresa:STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14,  
AP.2  
Telefon: 0734722655  
E-mail: [citymapsrl@gmail.com](mailto:citymapsrl@gmail.com)

FAZA  
PROIECTARE: **PUZ**

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT  
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT  
RETELE  
EDILITARE: Inginer Marian Radu

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*

<b>P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA IN ZONĂ</b>	Scara 1: 1.000
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	Scara 1: 500
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 200
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 200
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 200
<b>P5. – IMAGINE ZONĂ</b>	
<b>P6. – DESFĂȘURĂRI FRONTURI ÎN IMAGINI – EXISTENT ȘI PROPUS</b>	

---

# 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 - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2**
2. Adresa : B-dul Regele Carol I, Nr. 44A, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **CRISTEA CORNEL ȘI CRISTEA MARILENA CARMEN**  
– Mun. Târgoviște, Bd. Mircea cel Batrân, Nr.16, Bl. X2
5. Data : **Septembrie 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 **228,0 mp** și se dorește determinarea condițiilor de amplasare a unei clădiri cu destinația de locuință, pe un teren proprietate privată a beneficiarilor, //....persoane fizice **CRISTEA CORNEL ȘI CRISTEA MARILENA CARMEN**, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, B-dul Regele Carol I ,nr. 44A, Jud. Dâmbovița.



În Certificatul de Urbanism nr. 216/11.03.2022 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.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;
- Act de alipire autentificat cu nr. 1595/23.06.2021
- 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;

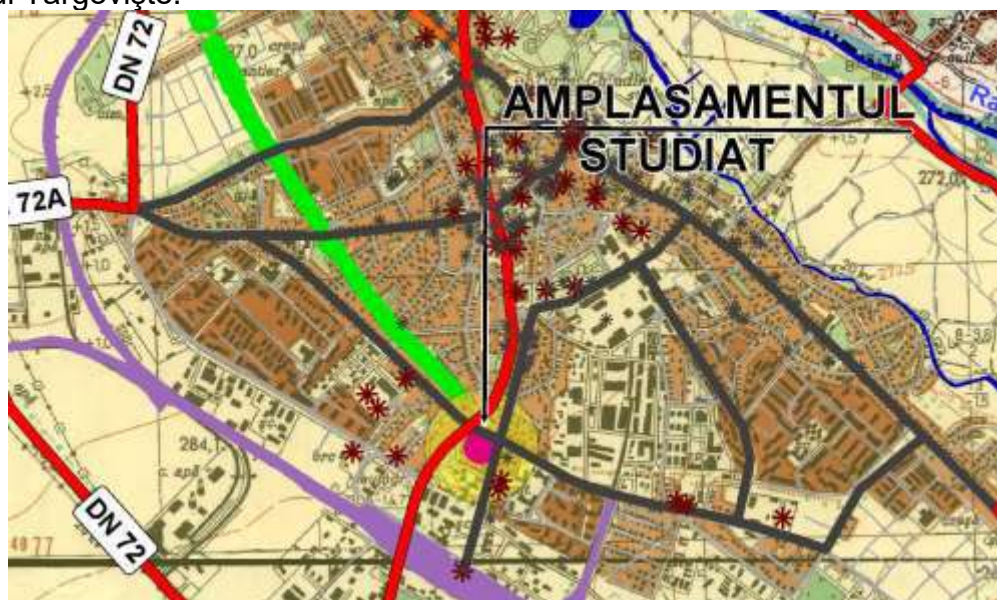
## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

Parcela de teren se află în zona de protecție a monumentului istoric “**Ansambul urban B-dul Castanilor(astăzi B-dul Regele Carol I)**”, ce figurează ca monument în lista monumentelor istorice ale județului Dâmbovița la poziția 611, cod LMI 2015 DB-II-a-B-17202. De asemenea parcela este situată în zona de protecție a monumentului istoric “Casă”, monument istoric înscris în lista monumentelor istorice la poziția 618, cod LMI 2015 DB- II-m-B – 17306.

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 sudică a intravilanului aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în teritoriul 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 8.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 8, conform PUG aprobat este “zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10,00m)” – **LMu**. Subzona funcțională în care se încadrează amplasamentul studiat este “zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la

10,00m)" cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială – **LMu1**, pentru care indicatorii urbanistici sunt: **POT= 35%**, **CUT=1**, **Niv. = 3** și în zona **TRS** – zonă cu seismicitate amplificată de fractură tectonică( riscuri naturale previzibile) pentru care trebuie întocmite studii specifice – componente PUZ.



Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște

În planșa "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperele urbane din vecinătate – " Spitalul de Boli Infecțioase Târgoviște, Teatrul Tony Bulandra, Fiord Club, Școala de șoferi Radion și monumentele istorice din vecinătate : "Ansamblul urban B-dul Castanilor(astăzi B-dul Regele Carol I) și monumentul istoric Casa .

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
611	DB-II-a-B-17202	Ansamblul urban Bd. Castanilor( Bd. Carol I)
618	DB-II-m-B-17306	Casa

Parcela, proprietatea persoanelor fizice **CRISTEA CORNEL și CRISTEA MARILENA CARMEN** este amplasată în zona de sud 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.

Beneficiarii **CRISTEA CORNEL ȘI CRISTEA MARILENA CARMEN** doresc dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: desființarea anexelor existente, construirea locuinței propuse, 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:

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

- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă 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.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat și se situează sub adâncimea de -25m.

- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile)

- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare (argila cafenie, plastic vartoasă).

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

Conform STAS 6054 -1977 (hartă anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1,00 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/pluioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, având intervalul mediu de recurență (al 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  $0,70$  în zona nord-vestica a amplasamentului și  $1,00$  sec.in zona sud-estica (sursa: <https://www.encyclopedia.org>).

Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pamant (argila cafenie plastic vartoasa, argila nisipoasa plastic vartoasa), pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1,00$  m și o cota de fundare  $D_f = -2,00$  m:  $P_{conv} = 250$  kPa.

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

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 350$  kPa, pentru o lățime a fundației  $B = 1,0$  m și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0$  m

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

- Se va sistematiza terenul pe verticala 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 ( 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 pamanturilor	Proprietati coezive	Categoricia de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m <sup>3</sup>	Afanarea dupa executarea sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila Nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

### 2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabilă din B-dul Regele Carol I prin intermediul unei zone T.A.P.

B-dul Regele Carol I este asfaltată, se circula în dublu sens/o bandă pe sens, lățimea drumului fiind de aprox. 25,0 m.

Zona T.A.P din care se realizează accesul este pietruită, cu o lățime de 3,75 m/3,85 m, se află în stare tehnică proastă și necesită modernizare.

T.A.P

#### 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 1730 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor **CRISTEA CORNEL ȘI CRISTEA MARILENA CARMEN** conform actelor de proprietate anexate și cadastrului are suprafața totală de 228 mp.

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

- Nord : T.A.P( drum acces)

- pe distanța de 16,69 m;

- Est : T.A.P( drum acces)
- Est : NC 7541
- Sud: NC 7541
- Sud: NC 78883
- Vest :Garaje

- pe distanța de 9,60 m;
- pe distanța de 7,63 m;
- pe distanța de 9,07 m;
- pe distanța de 8,65 m;
- pe distanța de 17,25 m .

Amplasamentul care face obiectul documentației cu suprafața de 228 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 anexe propuse pentru desființare.



**Parcela studiată**

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 individuală, regim de înălțime admis P, P+1 și clădiri cu destinația de locuire colectivă (blocuri de locuințe), regim de înălțime admis P+2, P+3.

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 monumentului istoric "**Ansambul urban B-dul Castanilor (astăzi B-dul Regele Carol I)**", ce figurează ca monument în lista monumentelor istorice ale județului Dâmbovița la poziția 611, cod LMI 2015 DB-II-a-B-17202. De asemenea parcela este situată în zona de protecție a monumentului istoric "Casă", monument istoric înscris în lista monumentelor istorice la poziția 618, cod LMI 2015 DB- II-m-B – 17306.

**Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :**

- Zona T.A.P din care se realizează accesul este subdimensionată și necesită modernizare;
- Garajele existente în zonă sunt în stare de degradare, ceea ce afectează aspectul zonei;



## 2.5. Echipare edilitară

---

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

**Directia de scurgere a apelor pluviale** : spre zona drumului public – B-dul Regele Carol I 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. 216/11.03.2022 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 clădirii cu destinația de locuire, regim de înălțime **P+2**, 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 + 2 etaje.

\* Se admite și subsol /demisol

- Se stabilește regimul de înălțime astfel: H maxim cornișă = 10,0 m, H maxim coamă = 12,0m;

- 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. 8, unde funcțiunea dominantă este "zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10,00m)" – **LMu**. Subzona funcțională în care se încadrează amplasamentul studiat este "zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10,00m)" cu clădiri de tip urban, exclusiv rezidențială – **LMu1**, pentru care indicatorii urbanistici sunt: **POT= 35%, CUT=1, Niv. = 3** și în zona **TRS** – zonă cu seismicitate amplificată de fractură tectonică( riscuri naturale previzibile) pentru care trebuie întocmite studii specifice – componente PUZ.

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 B-dul Regele Carol I prin intermediul drumul public de acces;

**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(B-dul Regele Carol I): 25,00 m;
- gabaritul drumului de acces(T.A.P): 4,00 m;
- alee carosabilă incintă : 2,50 metri;
- greutate maximă admisă: 2,0 tone.

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

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 soluției de organizare spațial - urbanistică

- Se definește **edificabilul maxim -cu regim de înălțime maxim P+2E** ;
- **Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața 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 **91 mp**;  
**Retrageri edificabil propus :**
  - Față de limita proprietății spre est(aliniere limitativă) - la o distanță de 5,00 m și spre NC 5741 - la o distanță de 0,60 m;
  - Față de limita posterioară a proprietății (spre vest) – la o distanță de 2,00 m;
  - Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 2,00 m;
  - Fața de limita proprietății spre sud – la o distanță de 0,60 m( spre NC 5741) și 3,00 m ( spre NC 78883) ;
- Accesele în clădire se vor face pe fațada principală - latura de est;
- 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;
- 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 streșină pe parcelele vecine;
- Conform studiului de însorire realizat pentru parcelă, clădirea propusă nu afectează construcțiile existente în vecinătate din punct de vedere al necesarului de însorire, conform ordinului 119/2014, art. 3. Conform studiului, pentru perioadele de însorire anuală cele mai extreme cerințele legate de însorire sunt îndeplinite.

#### **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 .

Regimul de înălțime propus: P+2E; regimul de construire : izolat, tradițional.

#### 3.5.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

<b>BILANT TERITORIAL PROPUS</b>	<b>SUPRAFATA MP.</b>	<b>PROC. %</b>
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>228</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )	<b>91</b>	<b>40%</b>
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	273	

- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	<b>61.90</b>	27%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	<b>68.50</b>	30%
- SUPRAFATA PROPUA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE CALE DE ACCES	<b>6.60</b>	3%
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. = 40%; CUT max. = 1,2; Rh max. = P+ 2, H max. cornisa =10,00m; H max. coama = 12,00 m</b>		

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

**In planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " este prezentat edificabilul maxim admis** al viitoarei 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 **91 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **273 mp**.

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **61.90 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 **68,50 mp** compusă din spații plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **228 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%.

Conform avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență nr. 1502/SU-DB din 28.02.2023 beneficiarul are obligația să obțină autorizația de Securitate la incendiu la faza D.T.A.C.

### 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 branșarea clădirii propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei , 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 branșarea clădirii propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.

#### **Alimentarea cu gaze**

Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

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 (SRS/SRM), 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 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.

#### **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 (68,50 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 se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de 6,60 mp din domeniul privat al beneficiarilor în domeniul public de interes local, pentru modernizare drum acces.

### **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.
- \* Această 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, construirea clădirii propuse – 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 “ locuință P+2 ”, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 216/11.03.2022 de către Primăria municipiului Târgoviște.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **83961**, categoria de folosință “curți construcții”, intravilan.
- Se propune construirea unei locuințe. Amprenta la sol a construcției propuse va fi de maxim **91 mp**. Construcția va avea regim de înălțime P+2.
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către zona drumului public de acces, 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 = 40 % ; CUT = 1,2 ;**
- Parcela se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție ( 68,50 mp– 30% );

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU



# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2"

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 " CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+2"**, Municipiul Târgoviște, B-dul Regele Carol I, nr. 44A, 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 **228 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice CRISTEA CORNEL ȘI CRISTEA MARILENA CARMEN**, 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, B-dul Regele Carol I, nr. 44A, UTR 8, **numar cadastral 83961.**

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

Funcțiunea dominantă a zonei este "zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10,00m)" – **LMu**. 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 si/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 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+2 – unitate funcțională de bază

## 5. LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRE P+2E

### 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 (unifamilială/plurifamilială);
- 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;

### 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 **LMu** :

**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 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 permite dezmembrarea în maxim 2 parcele (zona propusă pentru trecerea în domeniul public).

### 5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**5.8.1.**Clădirea propusă pe B-dul Regele Carol I și care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. “ Reglementări urbanistice – Zonificare” astfel:

- la 5,00 m spre T.A.P( limita de est) – aliniere limitativă

### 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 proprietății spre est spre NC 5741 - la o distanță de 0,60 m;
- Față de limita posterioară a proprietății (spre vest) – la o distanță de 2,00 m;
- Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 2,00 m;
- Fața de limita proprietății spre sud – la o distanță de 0,60 m( spre NC 5741) și 3,00 m ( spre NC 78883) ;

### 5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

**5.10.1.** Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe B-dul Regele Carol I, prin intermediul drumului de acces public.

**5.10.2.** Accesul la locuință se asigură pe fațada principală estică.

**5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** – va fi prevăzut minim 1 loc de parcare, conform anexei nr. 5 la RGU.

### 5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

**5.12.1.** Înălțimea maximă a clădirilor va fi : P+2; H maxim cornișă = 10,0 m, H maxim coamă = 12,0m;

- \* Se admite și subsol /demisol

**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 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. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se permite împrejmuirea pe toate laturile proprietății.

Împrejmuirea poate fi opacă pe limitele laterale și posterioară cu înălțimea maximă de 2,0m.

Pe aliniamentul propus împrejmuirea trebuie sa fie transparentă (se admite soclu opac) cu înălțimea maximă de 1,8m,

**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 = 1,2; Nr. niv. = P+2E**

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU