



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

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1

Municipiul Târgoviște, Str. Șos. Nordului, Nr. 5, județ Dâmbovița

Beneficiar: **STANCU BOGDAN - MARIAN** – Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ploiești, Nr. 1, bl. L2, sc. B, et. 1, ap. 1

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ P+1**

NR. PROIECT: **Z538/08.2023**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Șos.
Nordului, Nr. 5**

BENEFICIAR: **STANCU BOGDAN MARIAN**
Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Calea Ploiești,
Nr. 1, bl. L2, sc. B, et. 1, ap. 1

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

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
RETELE
EDILITARE: Inginer Radu Marian

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

| | |
|---|-----------------|
| P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE | Scara 1: 20.000 |
| P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G | Scara 1: 5.000 |
| P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ | Scara 1: 1.000 |
| P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ | Scara 1: 750 |
| P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | Scara 1: 750 |
| P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ | Scara 1: 500 |
| P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARĂ | Scara 1: 500 |
| P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | Scara 1: 500 |
| 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 - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1**
2. Adresa : Str. Șos. Nordului, Nr. 5, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **STANCU BOGDAN - MARIAN** – Municipiul Târgoviște,
Str. Calea Ploiești, Nr. 1, bl. L2, sc. B, et. 1, ap. 1
5. Data : **August 2023;**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei locuințe, regim de înălțime **P+1** și amenajărilor aferente pe un teren cu suprafața de **1213 mp**, proprietate a beneficiarului **STANCU BOGDAN - MARIAN**, situat pe Str. Șos. Nordului, nr. 5, UTR 39.

Conform PUG și RLU parcela aparține zonei Ccf - căi de comunicație feroviară.

Conform registrului local al spațiilor verzi aprobat prin HCL nr. 378/10.10.2018, pe parcela studiată figurează o fâșie plantată cu rol ambiental și de protecție a căii ferate. Conform prevederilor legii nr. 24/2007 actualizată și republicată – legea spațiilor verzi – este interzisă schimbarea zonei cu destinația de zonă verde, fâșie plantată.

În Certificatul de Urbanism nr. 624 / 25.07.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art.32, alin (1), lit.e coroborat cu art. 8.39.6 din RLU, pentru parcelele din zona stațiilor CF la traversări și în general acolo unde apar clădiri pentru a stabili reguli de construire coordonate cu spațiile urbane învecinate, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata 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 adjudecare în dosar de executare nr. 191/2022 din 10.11.2022;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I ;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

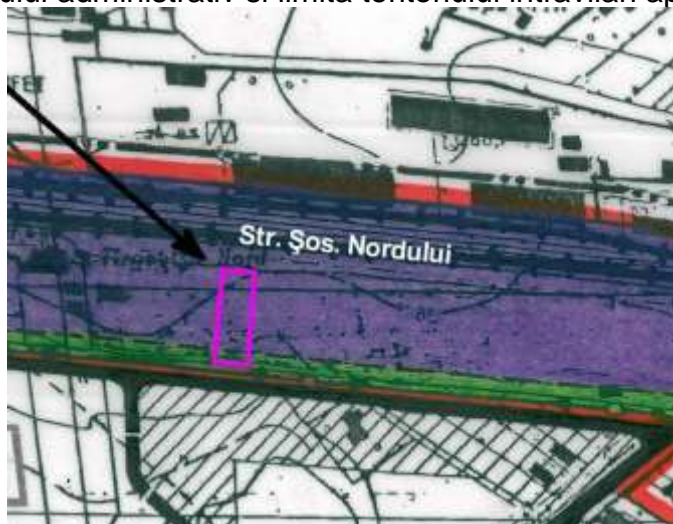
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În planșa 0.1 "Încadrarea în teroriu 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 regăsesc 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 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu unitatea teritorială de referință cea mai apropiată, UTR nr. 39, relația parcelei cu trama majoră din vecinătate – Aleea Mănăstirea Dealu/DN 72 și calea ferată, precum și funcțiunile din vecinătatea apropiată. Pe planșa este reprezentată și limita teritoriului administrativ și limita teritoriului intravilan aprobat al municipiului Târgoviște.



În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al municipiului, limita intravilanului aprobat, limită documentației de urbanism aprobate în zonă, limita zonei studiate .

Beneficiarul **STANCU BOGDAN - MARIAN**, dorește dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: construirea clădirilor propuse, asigurarea cu utilități și realizarea împrejuririi terenului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

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

-Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternara –argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

- In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatii.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat se situeaza sub adancimea de -5m.

-Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile)

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi ca medii de fundare(argila cafenie, plastic vartoasa).

Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta gz =1,2 kN/m² cu perioada de revenire de 10 ani si gz =2,0 kN/m² cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile 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 8₁ (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 0,30_g iar perioada de colț „T_c” are valoarea de 0,70 in zona nord-vestica a amplasamentului si 1,00 sec.in zona sud-estica (sursa:<https://www.encyclopedia.org>).

Presiunea convențională de referinta a terenului de fundare la sarcini fundamentaleconform STAS 3300/2 – 85 si NP 112-2014, pentru acest tip de pamant(argila cafenie plastic tare, 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 fundatiilor de suprafata si NP 126/2010.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”,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 avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.

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

Conform „Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS” – MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:

| Nr Cr | Denumirea pamanturilor | Proprietati | Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat | | Greutatea medie in situ (in | Afanarea dupa |
|----------|------------------------|-------------|--|-----------|-----------------------------|---------------|
| | | | Manual | Mecanizat | | |
| | | | | | | |

| t | | coezive | Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga | Excavator cu lingura sau echipament de draglina | Buldozer, autogreder cu tractor | Motoscreper cu tractor | sapatura) kg/m3 | executarea sapaturii % |
|---|-------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---|---------------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| 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 |

2.4. Circulația

Amplasamentul beneficiază de acces direct din str. Șos. Nordului și de acces indirect din Str. Ileana Sărăroiu printr-o parcelă cu NC 5997 (parcelă teren privat din care beneficiarul detine cota parte).

Șos. Nordului este drum de pământ, nemodernizat cu o ampriză a drumului de 14,50 m, ceea ce va permite reconfigurarea lui în viitor.

Parcela cu NC 5997 / drum de servitute este neasfaltată, se află în stare tehnică proastă, și necesită amenajare. Momentan nu se circulă pe aceasta parcela. Profilul parcelei este de 6,0 m.

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

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa 1 - "Situația existentă" sc.1:750 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 :

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște;
- limită intravilan existent ;
- limită zona studiată ;
- limita proprietate beneficiar ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafața de **1213 mp, NC 71896**, are categoria de folosință "curți construcții".

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

| | |
|--|------------------------------|
| Nord - Str. Șos. Nordului | - pe o distanță de 20,57 m ; |
| Est - Goglea Andreea Ioana | - pe o distanță de 31,62 m ; |
| Est - SC Strategic Defense SRL (NC 77902) | - pe o distanță de 26,24 m ; |
| Sud - Drum de servitute (NC 5997) | - pe o distanță de 21,08 m; |
| Vest - NC 5999 | - pe o distanță de 58,59 m; |

Terenurile învecinate au categoria de folosință "arabil/fânață/curți construcții". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, și un PUZ aprobat prin HCL nr. 130/2019 cu funcțiunea propusă instituției și servicii.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă riscurilor naturale.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este Ccf - "zonă căi de comunicație feroviară și construcții aferente". De la limita sudică a parcelei studiate trece o fâșie plantată cu rol ambiental și de protecție a CF. De asemenea parcela de află în zona de protecție a unei linii electrice de înaltă tensiune, 110 kV, existente în zonă. Parcela se află în zona de protecție a cai ferate.

Parcela care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în lista monumentelor istorice LMI 2015.

Analiza fondului construit existent, caracterul zonei

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

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Ileana Sărăroiu există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : energie electrică și gaze naturale. Rețelele de distribuție apă potabilă și canalizare se află la o distanță de 250 m față de amplasamentul studiat, pe strada Aleea Mănăstirea Dealu(DN 72).

Rețelele publice existente vor trebui extinse 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 – strada Șos. Nordului prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- * zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu exista activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare de locuire.
- * beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a locuinței 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.

2.8. Optiuni ale populatiei

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

Prin Certificatul de urbanism nr. 624/25.07.2023 i s-a adus la cunostință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de locuire, regim de înălțime **P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se induca servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua construcție va avea regimul de înălțime Parter + Etaj (locuință).
 - * Se admite și subsol /demisol.
- Se stabilește regimul de înălțime astfel:
 - * pentru locuință – Rh max= P+1; H max. cornișă = 7,00 m, H max. coamă = 10,00 m;
 - * pentru foisor, anexe – Rh max= P; Hmax cornișă = 4,00 m, H max. coamă = 6,00m.
- Întreaga suprafață de teren are acces dintr-un drum public - strada Șos. Nordului .
- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.
- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stănjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr.9/1998, parcela este situată în UTR 39.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este Ccf - "zonă căi de comunicație feroviară și construcții aferente". Conform registrului local al spațiilor verzi aprobat prin HCL nr. 378/10.10.2018, pe parcela studiată figurează o fâșie plantată cu rol ambiental și de protecție a căii ferate. Conform prevederilor legii nr. 24/2007 actualizată și republicată – legea spațiilor verzi – este interzisă schimbarea zonei cu destinația de zonă verde, fâșie plantată.

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 a parcelei.

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : recomandări din studiu geotehnic și analiza situației existente, rezultă ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat, 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

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

- **Accesul pe parcelă** se asigura din strada Șos. Nordului, propusă pentru modernizare;

Modernizarea strazii mentionate (str. Soseaua Nordului) care permite accesul la locuinta cuprinde realizarea unui trotuar amenajat cu latimea de 2.00 m în lungul acestuia (

7,00m parte carosabila si trotuar de 2,00m si sant din beton cu latimea de 1.00 m pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale), conform planșei 6. " Profile tranevermale".

Se va realiza un acces auto la proprietate de 3.00 m latime cu raze de racordare la strada Soseaua Nordului de 5.00m.

Accesul carosabil asigura accesul autoturismelor din strada Soseaua Nordului la locuinta.

In zona accesului la proprietate (locuinta), in dreptul santului betonat, se va realiza pe aliniamentul lui o rigola carosabila care va asigura scurgerea apelor pluviale in lungul drumului. Cota fundului santului va fi respectata la realizarea rigolei carosabile pentru a nu obtura scurgerea apelor.

In zona accesului la proprietate, pe trotuar, se vor realiza marcaje orizontale specifice trecerii pentru pietoni conform SR 1848-7/2015.

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

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

Capacități de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului de acces public(Str. Șos. Nordului): 14,50 m;

- gabaritul drumului de servitute(NC 5997): 6,00 m;

- greutate maximă admisă: 4,0 tone;

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul maxim -cu regim de înălțime P+1** ;
- **Edificabilul reprezintă (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **425 mp**;

Retrageri edificabil propus :

- Față de limita proprietății spre nord(aliniere limitativă) – la o distanță de minim 5,00 m;
- Față de limita posterioară a proprietății spre sud – la o distanță de 9,00 m (la limita fâșiei de spațiu verde de protecție);
- Fața de limita laterală a proprietății spre est – la o distanță de 3,00 m;
- Fața de limita laterală a proprietății spre vest – la o distanță de 3,00 m;

- Accesese în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de nord dinspre strada Șos. Nordului ;

- Au fost propuse 2 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 624/25.07.2023, în interiorului parcelei studiate.

- Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să se facă spre zona spațiilor verzi de pe teren;

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

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

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

Aspectul exterior al construcției

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

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

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

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

3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață totală de 12292,0 mp.

| BILANT TERITORIAL – PROPUȘ: | SUPRAF. MP | | PROC. |
|--|-------------------|-------------|--------------|
| ZONA DE STUDIU, din care: | 12292.00 | | 100% |
| *SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC: | 2324.00 | | 19% |
| ZONA CIRCULATIE CAROSABILA | 1100.00 | | |
| ZONA CIRCULATIE PIETONALA | 314.00 | | |
| ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE | 910.00 | | |
| *SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care: | 8755.00 | | 71% |
| ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- ID | 1012.00 | | |
| ZONA VERDE, PERDELE DE PROTECTIE - P | 1745.00 | | |
| ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA PRIVATA - C | 593.00 | | |
| ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu | 5405.00 | | |
| *EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care: | 1213.00 | PROC | 10% |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA (SC): | 425.00 | 35% | |
| - SUPRAFATA DESFASURATA (SD): | 850.00 | | |
| - SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI : | 424.00 | 35% | |
| - SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA : | 364.00 | 30% | |
| INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=35%; CUT= 0.7 ; Rh max. = P+1, H max. cornisa = 7,00 m; H max. coama = 10.00 m | | | |

În planșa nr. 2.1."Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care a generat PUZ și pentru zona studiată.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela studiată este de **425 mp** . Suprafața desfasurată propusă va fi de **850 mp** .

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **424 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată și garaj, racord privat, trotuare de gardă.

■ zona **SV** aferentă **spatiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafața de **364 mp** compusă din spații plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim (SC) : **425 mp**;
- Suprafata desfasurată maximă (SD) : **850 mp**;
- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **1213 mp**.

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Se propune extinderea rețelei de energie electrică din zona drumului public și racordarea clădirilor propuse conform avizului gestionarului de rețea SC D.E.E.R SA.

Se va respecta zona de protecție a LEA 110kV - 37,0 m(18,50 m stânga dreapta față de axul LEA).

Alimentarea cu apă

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

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigura 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.

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

Gospodăria comunală

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

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

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

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

3.7 Protecția mediului

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

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

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei (364,0 mp).

3.8 Obiective de utilitate publică

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

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

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

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

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

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune realizarea unei locuințe, regim de înălțime **P+1**, pe un teren cu suprafața de **1213 mp**, proprietate a beneficiarului **STANCU BOGDAN - MARIAN**, situat pe strada Șos. Nordului nr. 5, UTR 39.

* **Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 35 %; CUT = 0,7 ;**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public adiacent parcelei, strada Șos. Nordului.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ - "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1"

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+1"**, Municipiul Târgoviște, Str. Șos. Nordului, nr. 5, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1. Terenul cu suprafața de **1213 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică STANCU BOGDAN - MARIAN**, domiciliat în Mun. Târgoviște, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "fâneață" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Șos. Nordului, nr. 5, UTR 39, **număr cadastral 71896.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m)» locuință P+1 .

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.

Utilizari permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți, pe parcelele din zonă clădiri cu destinația de locuire.

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

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

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

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

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

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

5. LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRI P+1

CAP. 1 GENERALITĂȚI

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

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ :

5.2.1. Subzona aferenta 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 FUNCTIONALĂ

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;
- comert;

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcțiile vor respecta "ORDIN Nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației" cu modificările și completările ulterioare.

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor din zona **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 va pastra forma parcelei actuale. Se poate dezmembra zona traversata de echipamente tehnico-edilitare si zona acesteia de protectie.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- la 5,00 m spre strada Șos. Nordului

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

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

- Față de limita posterioară a proprietății spre sud – la o distanță de 9,00 m (la limita fâșiei de spațiu verde de protecție);
- Fata de limita laterală a proprietății spre est – la o distanță de 3,00 m;
- Fata de limita laterală a proprietății spre vest – la o distanță de 3,00 m;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe str. Șos. Nordului, nr. 5.

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

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

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maxima a clădirilor

- pentru locuință – H max. cornișă = 7,00 m, H max. coamă = 10,00 m;
- * pentru foisor, anexe - Hmax cornișă = 4,00 m, H max. coamă = 6,00m.
- * Rh max. = P+1
- * 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 mică, medie și înaltă; arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite împrejmuirea pe toate laturile proprietății. Înălțimea maximă admisă va fi de 2,0m; din motive de intruziune, împrejmuirea poate fi opacă. Se recomandă pe aliniament să se realizeze împrejmuire transparentă cu soclu opac.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT = 35,00 % ; CUT = 0,7; Rh max = P+1.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU