



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

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P +1 ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ

*Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 133M, județ
Dâmbovița*

Beneficiari: **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA** – Municipiul Târgoviște,
Str. Vasile Voiculescu, Nr. 3, Bl. 19D, Sc A, Et. 4, Ap. 137

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
P +1 ȘI ANEXĂ
GOSPODĂREASCĂ**

NR. PROIECT: **Z533/07.2023**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str.
Câmpulung, Nr. 133M**

BENEFICIAR: **ALEXE GHEORGHE și ALEXE
MARIA**
Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. Vasile
Voiculescu, Nr. 3, Bl. 19D, Sc A, Et. 4, Ap.
137

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 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

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: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 250
P4. – IMAGINE ZONĂ	
P5. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250

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 DEZVOLTĂRE 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 ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ**
2. Adresa : Str. Calea Câmpulung, Nr. 133M, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L.** - Târgoviște
4. Beneficiar: **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA** – Municipiul Târgoviște, Str. Vasile Voiculescu, Nr. 3, Bl. 19D, Sc A, Et. 4, Ap. 137
5. Data : **Iulie 2023;**

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 **696,00 mp** și se dorește determinarea condițiilor de amplasare și conformare pentru o locuință parter + etaj și anexe pe un teren proprietate privată a beneficiarilor, persoane fizice, **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA**, situat în Municipiul Târgoviște, strada Calea Câmpulung , nr. 133M.

În Certificatul de Urbanism nr. 199/08.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin(1), lit. B și lit. C, coroborat cu art. 47, alin. 3, lit. G deoarece se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism PUG și RLU aferent Municipiului Târgoviște.

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

1.3 Surse documentare

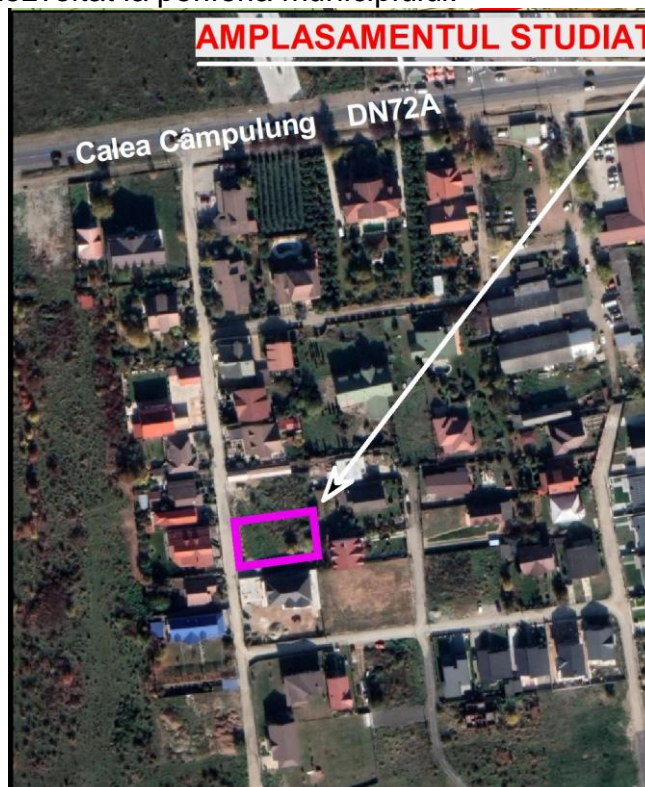
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 3666/ 28.12.2022;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I ;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona în care se integrează parcela studiată a evoluat din punct de vedere arhitectural – urbanistic după îmbunătățirea echipării edilitare a zonei. Dezvoltarea municipiului Târgoviște, a condus la creșterea solicitărilor pentru construirea de locuințe moderne, de tip urban.

În afara modificărilor tipologice din punct de vedere al formei, rețelei stradale și a fondului construit, au apărut transformări tipologice ale clădirilor și tendința evidentă de transformare a tipului de locuire urban dens construit din zona centrală a municipiului într-unul urban mai aerisit dezvoltat la periferia municipiului.

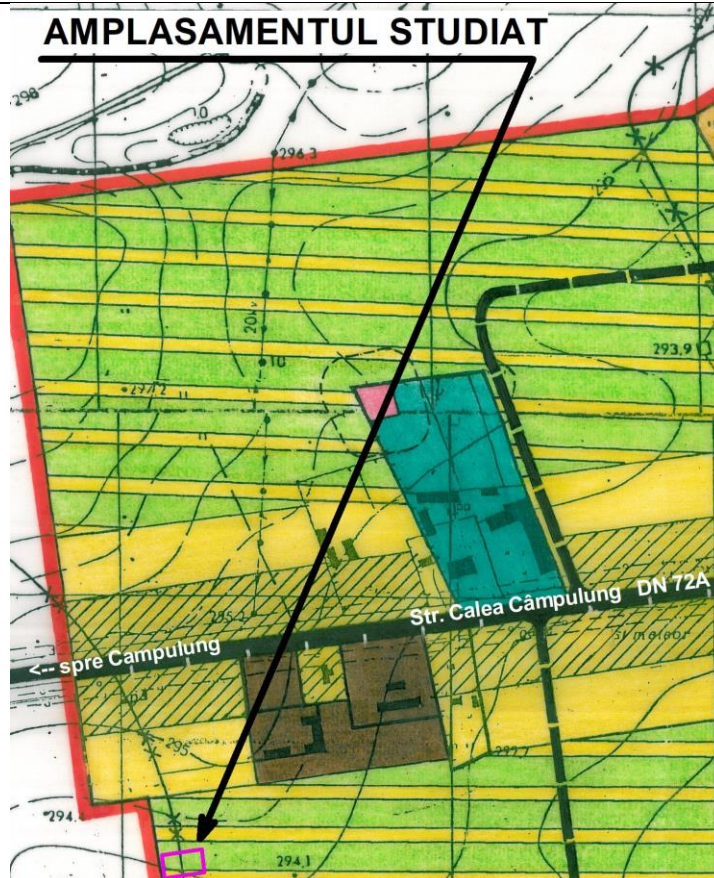


2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Târgoviște; încadrarea în zonă

În planșa 0.1 "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea central vestică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște. Parcela de teren care face obiectul PUZ nu este amplasată adiacent unei artere de circulație majore a municipiului. Distanța de la amplasamentul studiat până la drumul național 72A(Str. Calea Câmpulung) este de cca. 165m. Circulația rutieră majoră a municipiului Târgoviște la nivelul teritoriului administrativ este reprezentată de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711.

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

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 34. Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 13, conform PUG aprobat este **LMu** - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe(etapa peste 10 ani).



Conform PUG și RLU aferent amplasamentul studiat este amplasat în zona **TAGR**, nu sunt prevăzute valori maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă, aceștia urmând a fi stabiliți printr-o documentație de urbanism PUZ.

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

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

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	fără epuizmente	1

Clasificarea construcției după categoria de importanță	normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismică de calcul	a(g) = 0.30g	3
TOTAL		11 puncte

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

Conform STAS 6054 -1977 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/ploioasă/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 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

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

-Stratul de fundare prezintă fenomene de contractie umflare redusă moderată, Cazul II, terenuri dificile, presiune de umflare $P_u = 50-100 \text{ kPa}$, 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 (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 sapat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m ³	Afanarea după executarea sapatului %
			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%

2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calea Campulung(DN 72A) printr-un drum de acces privat, pentru care beneficiarii dețin drept de proprietate în cotă de 1,07%.

Drumul de acces ce deservește parcela care face obiectul PUZ, este drum pietruit, nemordenizat, privat, având lățimea de cca. 6,0m, ce necesită modernizare din punct de vedere al trotuarelor, acostamentelor și calității îmbrăcăminții asfaltice.

Drumul Național 72 A, Calea Câmpulung este în stare bună din punct de vedere al îmbrăcăminții asfaltice dar necesita modernizare din punct de vedere al rigolelor, spațiilor vezi si trotuarelor.

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

Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național.



Drumul de acces privat NC 84622

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

Terenul care a generat PUZ beneficiază de posibilitate de acces din strada Calea Câmpulung prin drumul de acces privat cu NC 84622.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este **LMu** - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe(etapa peste 10 ani). Conform PUG și RLU aferent amplasamentul studiat este amplasat în zona **TAGR**, nu sunt prevăzute valori maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarilor, persoane fizice, **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA**, conform Contractului de vânzare autentificat nr. 3666/ 28.12.2022 și are suprafața de 696 mp.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este "arabil", situată în intravilanul Municipiului Târgoviște pe strada Calea Câmpulung, nr. 133M, are **numărul cadastral 81442, este înscris în cartea Funciară a localității Târgoviște nr. 81442** și are următorii vecini:

- Nord : Mateescu Carmen - pe distanța de 34,79 m;
- Est : NC 80373, NC 711,78 - pe distanța de 20,00 m;
- Sud : NC 81440 - pe distanța de 34,87 m;
- Vest : Drum acces NC 84622 - pe distanța de 20,00 m;



Parcela studiată

Forma terenului este regulată, dreptunghiulară ;

Terenurile nvecinate au categoria de folosință "curti constructii" și/ sau "arabil". În vecinatatea parcelei exista clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2.

Trama stradală existentă în zonă nu are o structură coerentă și este deservită de multe străzi înfundate fără spațiu de întoarcere.

În zonă exista multe construcții care prezintă calcane.

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

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

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 există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități : sistem de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale. Rețeaua de canalizare ape uzate se afla la o distanță de aproximativ 170 m de amplasamentul studiat, pe strada Calea Câmpulung (DN 72A).

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

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

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- Drumul de acces este în stare proastă și nu corespunde ca dimensiune profil cu legislația în vigoare ;
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile;
- În condițiile neimplementării documentației PUZ suprafața de teren va avea în continuare utilizarea de teren arabil, dar fără randament economic. Terenul va avea o imagine negativă.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra faunei și florei existente va fi minim în condiții optime de desfășurare a activității umane.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarii terenului doresc să-și 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. 199/08.03.2023 li s-a adus la cunoștință beneficiarilor, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Ținând cont ca funcțiunea propusă prin PUZ este « rezidențială », apreciem oportună valorificarea terenului prin realizarea unei locuințe și anexe, regim mic mic de înălțime, într-o zonă cu posibilitate de acces la drumurile publice și private.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de locuire, regim de înălțime **P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Noua construcție va avea regimul de înălțime Parter + Etaj (locuința) și Parter) anexa gospodărească).

- Se stabilește regimul de înălțime astfel:

- pentru locuință - Hcornișă = 7,0 m, Hcoamă = 10,0m;
- pentru foisor, anexe - Hmax = 4,0 m

-Întreaga suprafață de teren are acces dintr-un drum public - strada Calea Câmpulung prin intermediul drumului de acces privat.

- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.

- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stanjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr.9/1998 prelungit conform prevederilor legislative, zona studiată este situată în UTR nr. 34, unde funcțiunea dominantă este **LMu** -

"zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe(etapa peste 10 ani).

Conform PUG și RLU aferent amplasamentul studiat este amplasat în zona **TAGR**, nu sunt prevăzute valori maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă, aceștia urmând a fi stabiliți printr - o documentație de urbanism 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 ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

- **Accesul pe parcelă** se asigura din rumul de acces privat care face legătura cu strada Calea Câmpulung;

- **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(drum privat): 7,00 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 (se admite demisol si subsol) ;**
- **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 264 mp;**
Retrageri edificabil propus conform plașa 2.1 ."Reglementari urbanistice - Zonificare" :
 - Față de limita proprietății spre vest(aliniere limitativă) - la o distanță de 4,0 m;
 - Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 4,00 m;
 - Față de limita proprietății spre sud – la o distanță de 2,00 m;

- Fata de limita posterioară a proprietății spre est – la o distanță de 4,00m ;
- Accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de vest dinspre drumul de acces privat;
- Au fost propuse 2 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 199/08.03.2023.
- 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 de acces;
- 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%(209,0 mp);
- Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streășină pe parcelele vecine;

Aspectul exterior al construcției

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

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

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

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

3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață totală de 10294,0 mp.

BILANȚ TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	10294.00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	9598.00		93%
ZONA CIRCULATIE RUTIERA PRIVATA - C	907.00	9%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA PRIVATA - C	247.00	3%	
ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2(PANA LA 10M)- LMu	8266.00	86%	
TERENURI AGRICOLE REZERVATE ALTOR FUNCTIUNI(ETAPA PESTE 10ANI) - TAGR	178	2%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - LMu - din care:	696.00	100%	7%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	264.00	38%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	528.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	215.00	31%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	209.00	30%	

- SUPRAFATA PROPUSA PENTRU UTILIZARE PENTRU MODERNIZARE DRUM ACCES PRIVAT :	8.00	1%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT= 38%; CUT= 0,76 ; Rh max. = P+1; H max. cornisa =7,00m; H max. coama= 10,00m			

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

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

Amprenta la sol a cladirilor va trebui sa se înscrie în limitele și retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de **264 mp** . Suprafața desfasurată propusă va fi de **528 mp** .

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **215 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 **209 mp** compusă din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim (SC) : **264 mp**;

•Suprafata desfasurată maximă (SD) : **528 mp**;

•Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **696 mp**.

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

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Se vor respecta condițiile de coexistența fata de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta cu strictete regulile de protecția muncii în vecinătatea instalațiilor electrice și se vor lua măsuri stricte de prevenire a apropierei utilajelor de linia electrica aeriana de joasa tensiune (aflate în dreptul proprietății) în timpul execuției lucrărilor/atingerii conductoarelor rețelei electrice, iar eventualele consecințe de orice natura se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament și de executantul lucrărilor de construire proiectate.

Alimentarea cu apă

Se propune racordarea 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 va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

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

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF sau DBN) 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.

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 (209,0 mp).

3.8 Obiective de utilitate publică

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor. Se propune utilizarea unei suprafețe de 8,0 mp pentru modernizare drum acces privat. Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unei locuințe P+1 și anexă gospodărească este proprietate privată, persoana fizică conform dovezii contractului de vânzare anexat.

Servituți : prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate 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 : toata 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

- * Se propune realizarea unei locuințe, regim de înălțime **P+1**, pe un teren cu suprafața de **696 mp**, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice, **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA**, situat în Municipiul Târgoviște, strada Calea Câmpulung , nr. 133M, UTR 34.
- * **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 38 %; CUT = 0,76 ;**
- * Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul privat de acces adiacent parcelei, care face legătura cu strada Calea Câmpulung.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P +1 ȘI ANEXĂ GOSPODĂREASCĂ"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " CONSTRUCȚIE P+1 ȘI DEPENDINȚE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, nr. 133M, 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 **696 mp**, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice, **ALEXE GHEORGHE și ALEXE MARIA**, domiciliat în Mun. Târgoviște, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, nr. 133M, UTR 34, **numar cadastral 81442.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **LMu** - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m)" – locuință P+1 și anexă gospodărească.

Funcțiunea dominantă a zonei este "**LMu** - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0 m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe(etapa peste 10 ani).

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 clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuire.

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

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

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

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

5. LMu - ZONA REZIDENȚIALĂ - CLĂDIRE P+1

CAP. 1 GENERALITĂȚI

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

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ :

5.2.1. Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare ;

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

CAP. 2 UTILIZARE FUNCIONALĂ

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

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

- 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;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

5.7.1. Se va păstra forma parcelei actuale. Se admite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Față de limita proprietății spre vest(aliniere limitativă) - la o distanță de 4,0 m;

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

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

- Față de limita proprietății spre nord – la o distanță de 4,00 m;
- Față de limita proprietății spre sud – la o distanță de 2,00 m;
- Fata de limita posterioară a proprietății spre est – la o distanță de 4,00m ;

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe drumul de acces privat care face legătura cu Calea Câmpulung/DN 72A.

5.10.2. Accesul la locuință se asigură pe fatada principală dinspre drumul de acces.

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

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maximă a clădirilor va fi :Rh max = P+1; Hcornișă = 7,0 m, Hcoamă = 10,0m;

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

Se admit: 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. 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 sa 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 = 38,00 % ; CUT = 0,76; Nr. niv. = P+1

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU