



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER

Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, Nr. 99

**Beneficiari: SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA
PREST SRL – Municipiul Targoviste**

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**
2. Adresa: Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, Nr. 99
3. Beneficiar : **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL- Municipiul Targoviste**
4. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT SRL - Targoviste**
5. Data elaborarii : Mai 2021;

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

- Date de recunoastere a documentatiei
- Obiectul PUZ
- Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

DISPOZITII GENERALE

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER**
2. Adresa **Municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, Nr. 99**
3. Beneficiar : **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL- Municipiul Targoviste**
4. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT SRL - Targoviste**
5. Data elaborarii : **Mai 2021;**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unor locuinte colective pe un teren cu suprafata de **7333 mp**, proprietate privata a beneficiarilor, **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL** , situat in municipiul Targoviste, Str. Prof. Cornel Popa, Nr. 99, in UTR 13.

In Certificatul de Urbanism nr. 478/04.05.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent in scopul "construirii locuinte colective D+P+5E cu spatii comerciale la parter".

In Certificatul de Urbanism nr. 478/04.05.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art. 47, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 65, alin. (1), este necesara Întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusa analizării si aprobării in Consiliul Local al Municipiului Targoviste .

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirilor; se va stabili zona aferenta edificabilului pentru blocuri, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent , avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Studiu geotehnic;
- Certificat de Urbanism nr. 478/04.05.2021;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu; incadrarea in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

In plansa 0.1 "Incadrare in teritoriu si in localitate", scara 1 : 25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, cu acces din strada Prof. Cornel Popa.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat in partea de nord a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste. Pe plansa de " Incadrare in teritoriu si localitate " au fost prezentate principalele elemente caracteristice pentru municipiul Targoviste : circulatia carosabila majora (DN72, DN 72A, DN 71), circulatia feroviara.

In plansa 0.2 "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1:5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei.

Parcela care a generat PUZ se afla in UTR 13. Conform PUG si RLU aferent functiunea dominanta a zonei este : Pp – parcuri, gradini de cartier, scuaruri si TAGR – Terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani). Pe parcelele care au generat PUZ a fost aprobata anterior o alta documentatie de urbanism "PUZ – Locuinte colective P+3+M". Parcelele care fac obiectul PUZ se afla in zona Llu – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

In plansa nr. 0.3 – " Incadrare in zona" sc. 1:1500 este prezentata amplasamentul care face obiectul studiului, limita intravilanului aprobat al municipiului Targoviste, limita documentatiilor de urbanism aprobate in vecinatate, limita zonei studiate si limita parcelor proprietate privata care fac obiectul in PUZ .

2.2 Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, orasul Târgoviste se dezvolta pe terasele superioara / inferioara si joasa de pe partea dreapta a râului Ialomita din cadrul câmpiei Târgovistei si prezinta un relief aproximativ plan cu o ocare panta catre sud.

Hidrografic zona studiata apartine bazinului râului Ialomita care in zona are un curs de la nord vest catre sud est si prezinta o albie bine incastrata in roca de baza (argile cenusii si galbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m. Iazul Morilor, care se alimenteaza din apa râului Ialomita din priza de la Teis, are un curs amenajat paralel cu traseul râului si se varsa in canalul hidrotehnic – derivatia Târgoviște si alimenteaza lacul din Parcul Chindia.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic se situeaza la adâncimi de cca 8.00 m.

Clima.

Municipiul Târgoviste beneficiaza de un climat placut determinat de asezarea geografica si de relief, cu ierni blânde si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuala a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta este de -25.8° C;
- cantitatea medie de precipitatii intr-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mica cantitate cazuta intr-un an, in anul 2000;
- adâncimea maxim\ de inghet h = 0.90 - 1.00 m (STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezinta o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k = 2 \text{ kN/m}^2$.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4 \text{ kPa}$ având IMR = 50 ani.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber a fost întâlnit in forajele geotehnice executate la adâncimea de 2.00-2.20 m

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Teren bun-mediul de fundare	2-3

Apa subterana	Lucrari fara epuizmente / cu epuizmente normale	1-2
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0.30 \text{ g}$	3
TOTAL puncte		10 - 12

Categoria geotehnica rezultata din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic moderat.

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct morfologic, terenul cercetat este plan si stabil, specific terasei, fara potential de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic in zon\ apar depozite cu vârsta Holocen superior, alcatuite din pamânturi necoezive, ce se dispun peste formatiuni aluvionare.

Nivelul hidrostatic a fost întâlnit in forajele geotehnice executate la adâncimea de 2.00-2.20 m. Acest nivel poate prezenta fluctuatii in functie de precipitatii.

Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel moderat.

La fazele urmatoare de proiectare se vor relua investigatiile geotehnice.

În prezent accesul pe parcelă nu este amenajat, fiind din pământ, acoperit de vegetație. Scurgerea apelor nu se poate face corespunzător, existând locuri unde apa bălțește, iar în unele zone se infiltrează în terenul parcelei, neexistând șanțuri și pante corespunzătoare pentru evacuarea acesteia.

2.3 Circulatia

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila din strada Prof. Cornel Popa.

Accesul carosabil pe parcele se asigură din drumul public Strada Profesor Cornel Popa, în lungime de 1627m (din care 228m – zona studiata in P.U.Z.) Intrarea se face la km 1+393 al acesteia.

Strada Profesor Cornel Popa pornește din Strada Gimnaziului și se îndreaptă către Strada Mihai Bravu. Este o stradă colectoare de flux de circulație, ce leagă doua străzi de legătura. Strada Profesor Cornel Popa are 2 benzi de circulație, câte una pe sens, în lățime de cate 4.00m fiecare. Carosabilul străzii este modernizat.

Pe carosabilul existent este asigurată scurgerea apelor prin pantele transversale și longitudinale și existența unor guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente.

Trotuarele aferente au lățimi variabile de 1,00 - 1,50m pe ambele părți. Acestea sunt din asfalt pe fundație din balast stabilizat încadrate cu borduri mari 20 x 25 cm, pe partea dinspre carosabil și cu borduri mici 10 x 15 cm pe partea dinspre proprietăți. Bordurile se afla într-o stare bună și nu trebuie înlocuite.

În zona investiției, trotuarul a fost întrerupt pe partea dreaptă, pentru a face loc unui parapete metalic de protecție greu, tip H2.

2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1 - " Situatia existenta " sc 1 : 1000 este prezentata organizarea spatial – urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, orientarea fatadelor principale / secundare in raport cu amplasamentul studiat.

Functiunea dominanta a zonei este Pp- Parcuri, gradini de cartier , scuaruri si - TAGR – Terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani). Amplasamentul studiat se afla in zona Llu – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarilor **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL** , conform actelor de proprietate anexate si are suprafata de 7333 mp, NC 79113 si NC 79171.

Categoria de folosinta a parcelelor care fac obiectul PUZ este "arabil " , sunt situate in intravilanul Municipiului Targoviste, si au urmatoarele caracteristici:

1. Parcela cu numarul cadastral 79171, categoria de folosinta "arabil" intravilan, in suprafata de 5400 mp, cu urmatorii vecini:

- | | |
|--|---------------------------|
| ▪ Nord : Str. Prof. Cornel Popa | - pe distanta de 81,62 m; |
| ▪ Est : NC 78943 | - pe distanta de 27,04 m; |
| ▪ Est : NC 86172(Baronide Bogdan) | - pe distanta de 27,32 m; |
| ▪ Est : NC 79113(Parcela beneficiarilor) | - pe distanta de 86,18 m; |
| ▪ Sud: Iazul Morilor(NC 75740) | - pe distanta de 42,67 m; |
| ▪ Vest : NC 84170(Skate Parc) | - pe distanta de 76,91 m; |

2. Parcela cu numarul cadastral 79113, categoria de folosinta "arabil" intravilan, , in suprafata de 1933 mp, cu urmatorii vecini:

- | | |
|---|---------------------------|
| ▪ Nord : NC 79171(parcela beneficiarilor) | - pe distanta de 39,48 m; |
| ▪ Est : NC 86172(Baronide Bogdan) | - pe distanta de 52,51 m; |
| ▪ Sud: Iazul Morilor(NC 75740) | - pe distanta de 39,98 m; |
| ▪ Vest : NC 79171(parcela beneficiarilor) | - pe distanta de 46,70 m; |

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	Intravilan	SUPRAFATA (MP)
1	SC Acvila Prest SRL	NC 79171	A	DA	5400
2	Sitaru Marian - Ion si Sitaru Mihaela - Anca	NC 79113	A	DA	1933
TOTAL					7333

Amplasamentul care face obiectul studiului nu este expus la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie vreunui monument istoric.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- strada Profesor Cornel Popa necesita modernizare din punct de vedere al spatiilor verzi;
- terenul este agricol, in stare de degradare;
- in vecinatate terenurile agricole sunt in stare de degradare;
- Iazul Morilor necesita lucrari de amenajare si intretinere;

Distanța fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal a blocurilor propuse este:

Nord - Locuinta colectiva(Complex Class Park) la distanța de 135,00m;

Est – Locuinte functionale la distantele de 2,30 si 25,00 m;

Sud – Cladiri Gradina Zoologica Targoviste la distanța de 107,00 m, locuinta functionala la distanța de 200,00 m;

Vest – Skate park la limita parcelei NC 79171, locuinta functionala la distanța de 180,00m;

2.6 Echiparea edilitara

In zona exista retele de utilitati : apa potabila, canalizare, energie electrica(la distanța de cca 60m), gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si / sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatile viitoare de locuire;

2.8 Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unor locuinte colective cu spatii comerciale la parter, prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje .Se sconteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei, pe o perspectiva directa favorabila dinspre spatiul public a strazii Prof. Cornel Popa si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a blocurilor de locuinte, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noile constructii vor avea regimul de inaltime D + P + 5E;
- Definirea edificabilul pentru blocuri se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei, de distantele dintre cladiri si Parcul Chindiei.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este situata in UTR nr. 13, unde functiunea dominanta este Pp- Parcuri, gradini de cartier , scuaruri si - TAGR – Terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani). Amplasamentul studiat se afla in zona Llu – Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri(peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea obiectivului de investitii propus – locuire colectiva datorita corelarii cu Planul Urbanistic General in curs de realizare care a propus pentru aceasta zona – locuire colectiva.

Conform volumetriilor prezentate în "Studiul Peisagistic" volumele nu vor fi vizibile din Turnul Chindiei decat partial datorita perdelei de protectie existenta.

Existenta retelelor publice pentru asigurarea cu utilitati a noilor constructii, supun beneficiarul numai la eforturi reduse privind extinderea si bransarea acestora. Accesibilitatea auto usoara dinspre strada Prof. Cornel Popa creeza conditiile asigurarii unor accese carosabile sigure la nivelul parcelei.

În ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este spontana, fara valoare biologica si dendrologica.

3.4 Modernizarea circulatiei

În plansa nr. 2.2. – " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului la nivelul parcelei (locuri de parcare, trotuare de garda) .

Modernizarea circulatiei

Pentru ca circulatia să se desfășoare în bune condițiuni, accesul pe parcelă se va realiza din strada Profesor Cornel Popa, prin intermediul drumului de acces.

Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin panta transversală a locurilor de parcare și a accesului asfaltat către gurile de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

Asigurarea locurilor de parcare

S-a prevăzut amenajarea unui total de 113 locuri de parcare:

- 60 locuri parcare la demisolul blocurilor, câte 10/bloc
 - 53 locuri parcare supraterane, dintre care:
 - 49 locuri parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00m
 - 4 locuri de parcare cu dimensiunile 3,00 x 5,00m, destinate persoanelor cu dizabilități
- Accesul pietonal se va asigura prin fațadele orientate către accesele dinspre centrul incintei.

Accesul auto pe parcela se va asigura prin intermediul drumului de acces din spațiul public – Strada Profesor Cornel Popa.

În conformitate cu Anexa nr. 5 din RGU pct. 5.11.1 pentru locuințe se prevăd 99 locuri de parcare, dintre care 4 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Sistemul rutier

Pentru accesul carosabil din incintă cât și pentru drumul de acces s-a prevăzut următorul sistem rutier suplu pentru trafic ușor:

- 4 cm – BA 16 – AND 605/2016
- 6 cm – BAD 22.4 – AND 605/2016
- 20 cm – piatră sparta – SREN 13242 + A1
- 30 cm – fundație din balast SREN 13242 + A1

Aleile pietonale și trotuarele din incintă vor avea următoarea alcătuire:

- 3 cm BA12.5 – AND 605/2016
- 12 cm balast stabilizat cu ciment 6%
- 10 cm balast SREN 13242 + A1

Încadrarea locurilor de parcare cât și a acceselor carosabile s-a făcut cu borduri mari 20 x 25 cm așezate pe o fundație din beton 15 x 30 cm.

La încadrarea trotuarelor se vor folosi borduri mici din beton cu dimensiunile 10x15 cm, așezate pe o fundație din beton de 10x20cm.

Semnalizarea rutiera- atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

S-au prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

Beneficiarul are obligația ca înainte de începerea lucrărilor să prezinte proiectul pentru verificare, unui verficator atestat conform dispozițiilor legale în vigoare.

Nivelul de performanțe ale exigentelor este corespunzător capitolelor A4 și B2 din HG 925/1995.

Construcția se încadrează în categoria "C" de importanță normală (conform HGR 766/1997).

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are ca funcțiune dominantă locuire colectivă cu spații comerciale la parter.

3.51.Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul propus cu regim de înălțime D+P+5E**; suprafața ocupată la sol (amprenta clădirii) este de **maxim 2200 mp**;
- Se admit maxim 110 apartamente (la faza DTAC se va asigura minim 1 loc parcare/ apartament în funcție de câte apartamente rezultă în proiectul tehnic)
- Se propun la parterul blocurilor: cafenea, magazin , sală fitness, etc
- Retrageri edificabil propus :
 - * față de limita estică a proprietății la minim 5,0 m;
 - * față de limita sudică a proprietății la minim 5,0 m;
 - * față de limita vestică a proprietății la minim 5,00 m;
 - * față de aliniamentul proprietății spre nord (limita de demarcație între domeniu public și teren privat) la minim 5,50 m și 7,50 m;
- Se stabilește **H maxim** pentru clădirile noi propuse : **H maxim cornișă = 23,0 m, H maxim coama =25,00m** ;
- Poziția noilor clădiri este avantajoasă din punct de vedere al însoririi naturale ;
- Se stabilește accesul auto pe latura de nord a parcelei ;
- Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere;
- Cel mai important aspect care trebuie avut în vedere este relația cu Parcul Chindia. Se propune o perdea de protecție înaltă pentru a diminua impactul vizual asupra blocurilor.
- Se propune realizarea a șase clădiri **cu regim de înălțime D + P + 5E** ; terenul este proprietate privată a beneficiarilor; zona edificabilă stabilită pentru clădire este 2200 mp (amprenta la sol);

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	7333	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	2200.0	30%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	15400	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	2933.0	40%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	2200.0	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 30%; CUT max. = 2.1; Rh max. = D+P+5, H max.= 25,00m		

In plansa nr. 2.1 - "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru amplasamentul care a generat PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

Etapă I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto si a parcarii, realizarea platformelor betonate, – timp scurt.

Etapă II : realizarea investitiei propuse – sase blocuri D+P+, amenajarea spatiilor verzi perimetrale, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorilor privati.

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului strada Independentei si realizarea spatiilor verzi perimetrale.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

In plansa nr. 3 -" Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Se va asigura racordarea cladirilor cu energie electrica din linia electrica existenta in zona conform avizului gestionarului de utilitate.

Alimentarea cu apa

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa menajera al zonei. Beneficiarul se va adresa gestionarului de utilitate si in urma obtinerii avizului favorabil se va stabili cu exactitate solutia optima privind bransarea.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

Canalizarea menajera

Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si racordarea la rețeaua de redușă presiune a zonei, existenta in spatiul public conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitate.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat in zona de nord a parcelei.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri controlata de administratia publica.

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre drumul public.

3.7 Protectia mediului

- * Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; fiecare locatar nou va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia controlata de administratia publica locala;

- * Activitatile de construire a blocurilor vor fi derulate potrivit unui program stabilit de asemenea de Consiliul Local al municipiului Targoviste; Mare atentie se va da evacuarii pamantului rezultat in urma lucrarilor de excavare: precolectarea, transportul si depozitarea se vor face in conditiile stabilite de autoritatea publica locala;
- * Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela – 30 % din suprafata acesteia (2200 mp).
- * Vor fi respectate prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014, modificat cu Ord. M.S. nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; astfel construcția locuințelor se va realiza astfel incat distanta fata de locuințele învecinate sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea clădirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc;
- * Recomandări pentru finisajele interioare: pentru pavimente si pereți -utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să lfe construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- * Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuințelor ,iar spatiile de parcare a autovehicolelor din zona, se vor amenaja la distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- * Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea si execuția locuințelor: suprafata minima a unei camere = 12 mp, suprafata minima a bucătăriei = 5 mp, inaltimea sub plafon = 2,55 m.
- * Recomandări pentru finisajele interioare: pentru pavimente si pereți -utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- * Se vor asigura utilitati: racord apă potabilă, racord canalizare, ventilație naturală/artificiala, iluminat natural/artificial, confort termic;
- * Se vor respecta normele de igiena referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, anume, asigurarea de recipiente acoperite, corespunzător dimensionate, prevăzute cu pungi de polietilenă, în vederea precolectării primare si asigurarea precolectării secundare în containere amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent cladirii propuse si amenajarilor aferente este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune realizarea a sase cladiri **cu regim de inaltime D+ P + 5E** ; terenul este proprietate privata a beneficiarilor; zona edificabila stabilita pentru cladire este 2200 mp (amprenta la sol);
- * **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 30 %; CUT = 2.1;**
- * Locurile de parcare se vor amenaja pe parcela (suprateran) – cca 53 locuri si 60 locuri subteran (se va asigura un loc parcare/apartament si minim 2 locuri parcare pentru fiecare parter in care se desfasoara servicii) ;
- * Accesul la locuinte se organizeaza prin fatada orientata catre aleea carosabila privata propusa pe parcela;
- * Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strazile perimetrare;

- * Pe parcursul executiei lucrarilor, programul de lucru se va stabili cu acordul Consiliului Local al Municipiului Targoviste, ori potrivit regulilor stabilite de acesta, astfel incat sa nu fie afectata excesiv linistea locatarilor din cladirile invecinate;

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+5E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, municipiul Targoviste, strada Prof. Cornel Popa, Nr. 99, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001** cu modificarile si completarile ulterioare ;
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcelele cu suprafata total de **7333 mp**, proprietati ale beneficiarilor, **SITARU MARIAN ION, SITARU MIHAELA ANCA SI SC ACVILA PREST SRL** ca urmare a contractelor de vanzare – cumparare anexate, destinate construirii a sase cladiri de locuinte colective D+P+5E .

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelor proprietate privata este « arabil - intravilan » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste strada Prof. Cornel Popa, Nr. 99, **numere cadastrale 79171(5400 mp) si 79113(1933 mp).**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « locuinte colective» in cladiri **D+P+5E** .

Funcțiunea dominantă a parcelei care face obiectul PUZ este Llu – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

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

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranță 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 clădiri de locuit, terenuri agricole și Iazul Morilor.

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 realizării procedurii de supraveghere arheologică.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă : Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri și TAGR – Terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani). Parcela care face obiectul PUZ se află în zona Llu – Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) conform PUZ aprobat prin HCL 153/27.03.2008.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1)

Zona locuințe colective

5. Llu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE D+ P + 5E

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei Llu este locuirea colectivă în blocuri cu înălțimea predominant P + 4 – P + 10;

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ:

5.2.1. locuire colectivă.

5.2.2. circulație rutieră și pietonală.

5.2.3. spații verzi.

5.3. Funcțiunile complementare admise pe parcelele din subzona Llu (funcțiuni comerciale, birouri, agenții, servicii, activități liberale etc.) **spații verzi cu rol ambiental**,

circulatie auto si pietonala, parcaje la subsol, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din zona Llu :

- locuinte colective;
- spatii comerciale, birouri, agentii, activitati liberale, educatie (parterul blocului propus);
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private si publice, parcaje la subsol, spatii plantate, spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unor echipamente publice la parterul cladirii se recomanda :
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor , indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.
- Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuintelor ,iar spatiile de parcare a autovehiculelor din zona, se vor amenaja la distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- se admit constructii doar cu respectare legislatiei in vigoare;

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona Llu:

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi: functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.

5.6.2. Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.

5.6.3. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

5.6.4. La amplasarea constructiilor de locuit se va respecta "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se permite dezmembrarea locurilor de parcare, amprenta bloc, drum acces, spatii verzi.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirile de tip Llu propuse care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in planșa nr. 2.1 – " Reglementari urbanistice - Zonificare" fata de aliniamentul drumului de acces(strada Prof. Cornel Popa) - retragere minim de 5,50m si 7,50 m.

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Cladirile de tip Llu propuse care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – “ Reglementari urbanistice - Zonificare” :

- fata de limita estica a proprietatii la minim 5,0 m;
- fata de limita sudica a proprietatii la minim 5,0 m;
- fata de limita vistica a proprietatii la minim 5,00 m;
- Daca pe aceasi parcela se amplaseaza doua cladiri de locuit, atunci se va respecta regula insoririi si asigurarea distantei dintre cele doua cladiri conform prevederilor HG 119/2014.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta din strada Prof. Cornel Popa(Centura Ocolitoare a municipiul Targoviste).

5.10.2. S-a prevăzut amenajarea unui total de 113 locuri de parcare:

- * 60 locuri parcare la demisolul blocurilor, câte 10/bloc
- * 53 locuri parcare supraterane, dintre care:
- * 49 locuri parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00m
- * 4 locuri de parcare cu dimensiunile 3,00 x 5,00m, destinate persoanelor cu dizabilități.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament. Se admit maxim 110 apartamente.

Locurile de parcare propuse se vor amenaja la minim 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit;

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Inaltimea maxima a cladirii va fi D+P + 5E; H maxim cornisa = 23,0 m, H maxim coama =25,00m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Volumetria noii cladiri si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural-urbanistic al acesteia.

5.13.2. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare;se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

5.13.3. Nu se admite inchiderea balcoanelor decat daca asa este prevazut in proiectul initial sau se realizeaza un proiect unitar pentru toate apartamentele.

5.13.4. Fatadele dinspre lac se vor trata ca fatade principale si se vor folosi nuante pastelate , cat mai naturale care se vor integra in cadrul natural.

5.13.5. Se recomanda dublarea fatadei sudice cu riflaje lemn (partial) pentru o mai buna integrare din punct de vedere peisagistic cu parcul Chindia

5.13.6. Tamplaria folosita va fi in nuante cat mai naturale (gri, maro).

5.13.7. Balcoanele se vor realiza partial din materiale transparente.

5.13.8. Fatadele dinspre parc vor avea cat mai multe goluri in care sa se reflecte cadrul natural generand iluzia de imbogatire a vegetatiei si o mai buna integrare in zona din punct de vedere peisagistic.

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

5.14.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noile constructii (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Se vor asigura spatii verzi in procent minim de 30% si in zona posterioara se va planta o perdea de protectie inalta. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie; arborii de talie medie vor

fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirile din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare.

5.15.2. Pentru a minimaliza perspectiva antropica si in timpul iernii, pe langa tratarea arhitecturala integratoare se vor planta alinamente de arbori cu frunze persistente de inaltimi mica si medie (Tuia, Buxus, Platycladus orientalis, Abies balsamea, Ilex aquifolium Argenteomarginata) in continuarea frontului existent in vecinatatea sitului in partea vestica spre parc si lac pentru a se pastra un tampon vizual si in perioada rece.

5.15.3. Daca se va realiza un proiect de amenajarea a lazului Morilor se va permite realizarea unui pietonal de punere in valoare a acestuia si se va amenaja peisagistic conform proiectul propus. Perdeaua de protectie se va retrage cu minim 3m fata de limita de proprietate in partea sudica pentru posibilitatea amenajarii lazului Morilor (un element important in dezvoltarea urbanistica armonioasa a Municipiului Targoviste). Speciile de plante in zona de 3m vor fi plantate conform proiectului tehnic care se va elabora pentru amenajarea lazului Morilor (in integritatea lui) pentru o dezvoltare unitara si armonioasa.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permit imprejmuiri opace pe limitele laterale cu o inaltimi maxima de 2,00 m si imprejmuiri transparente pe latura posterioara si aliniament cu inaltimea maxima de 1,8 m;

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE

UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 30,0 % ; CUT = 2,1 ; Rh max. = D+P+5E.

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu