



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1+M SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul Targoviste, Str. Cernauti, Nr 8A, judet Dambovita

Beneficiari : **Puscoi Bogdan- Georgian si Puscoi Raluca - Municipiul TARGOVISTE, Str. C-tin Brancoveanu, Nr. 43, bl. 1B, et. 8, ap. 33**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA S+P+1+M SI
IMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z438/10.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE, STR.
CERNAUTI, Nr. 8A**

BENEFICIARI: **PUSCOI BOGDAN- GEORGIAN si
PUSCOI RALUCA**
Adresa: STR. C-TIN BRANCOVEANU, Nr. 43, BL.
1B, ET. 8, AP. 33

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT 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 Constanta Carstea

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 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN PUZ	
P0.4 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1.000
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 250
P4. – IMAGINE ZONA	
P5. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 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 analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
- 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1+M SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Str. Cernauti, Nr. 8A,
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** -Targoviste
4. Beneficiar: Puscoi Bogdan- Georgian si Puscoi Raluca - Municipiul Targoviste, Str. C-tin Brancoveanu, Nr. 43, bl. 1B, et. 8, ap. 33
5. Data: Octombrie 2021; cod proiect Z438

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unui imobil – locuinta S+P+1+M, pe un teren cu suprafata de **660 mp**, proprietate a beneficiarilor Puscoi Bogdan- Georgian si Puscoi Raluca situat in intravilanul Municipiului Targoviste, Strada Cernauti, Nr. 8A.

In Certificatul de Urbanism nr. 530/12.05.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" in scopul " construirii locuinta unifamiliala S+P+1+M si imprejmuire teren". Parcela de teren care face obiectul documentatiei a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr 131 din 24.03.2005 pentru „ Locuinte unifamiliale”, cu indicatorii urbanistici maximi admisi: POT max. = 22%, CUT = 0,40. Conform prevederilor legii 350/2001, republicata, alin (1) intrucat se solicita modificari(POT si CUT) de la documentatia de urbanism aprobata anterior este necesara elaborarea unei documentatii PUZ, numai dupa obtinerea avizului de oportunitate si in baza unui studiu de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, 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;
- 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, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 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", scară 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în cadrul unității teritoriale de referință UTR nr. 20, unde funcțiunea dominantă conform PUG și RLU aprobat este L – zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2(până la 10 m.

În planșa nr. 0.4 – "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+2.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic aglomerarea Târgoviște este situată în nordul Câmpiei Târgoviștei, în zona de contact dintre aceasta și Subcarpații Ialomiței.

Principalul curs de apă este Ialomița, care are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad, mai ales în cursul superior al bazinului hidrografic.

Climatic zona se încadrează climei temperat continentală și se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului: 9,5°C;
- temperatura minimă absolută : -28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm;
- adâncimea maximă de îngheț: h = -0,90 m

Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6472/2-83, s-a stabilit:

- temperatura de calcul pentru vară : +28°C
- temperatura de calcul pentru iarnă conform SR 10907/1-97 : -15°C Viteza de calcul a vânturilor conform CR-1-1-4-2012 este 25,8 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,4 kPa. Încărcările date de zăpadă sunt 2,0 kN/mp conform CR-1-1-3-2012.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (fig.43).

Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ s.

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 81 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

Obiectivul este amplasat pe terasa inferioară a râului Ialomița. Conform legii nr.575/2001 teritoriul municipiului Târgoviște se încadrează unui risc seismic ridicat, lipsa fenomenelor de instabilitate și de degradare a terenului. În schimb poate fi afectat de precipitații abundente de 150-200 mm/24 h, ceea ce determină bălțirea apelor și chiar inundarea locală datorită lipsei căilor de drenaj.

Pentru determinarea volumului de lucrări de investigare a terenului se prelină riscul geotehnic și categoria geotehnică conform normativului NP 074/2017 Anexa A.1.1.:

- condiții de teren de fundare: terenuri bune - punctaj 2
- apa subterană: fără epuizmente - punctaj 1
- categoria construcției: importanță redusă - punctaj 2
- vecinătăți: fără risc - punctaj 1
- grad seismic - punctaj 3

Total punctaj - 9 - risc geotehnic redus - categoria geotehnică 1.

În cazul în care se vor face săpături mai adânci de 2 m se vor executa în taluz pe o pantă de 3/2 sau sprijiniri în cazul în care taluzul este vertical.

Conform normativului Ts/1981, terenul se încadrează astfel la săpătură manuală:

- sol vegetal - poz.3 - ușor;
- umpluturi eterogene - poz. 58 - tare;
- argilă nisipoasă - poz. 5 - tare;
- nisip argilos cu pietriș și bolovăniș - poz.17 – mijlociu.

CONCLUZII

Studiile întreprinse în zona amplasamentului obiectivului, au pus în evidență următoarele:

- zona analizată este localizată în municipiul Târgoviște, jud. Dâmbovița, pe un teren plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate;
- structura litologică a terenului este reprezentată de argile nisipoase cafenii, plastic vârtoase, în suprafață și de nisipuri argiloase cafenii, plastic tari, cu pietrișuri și bolovănișuri, în adâncime;
- apa subterană nu a fost interceptată în lucrări, aceasta fiind situată la adâncimi de 22-23 m;

Aceste condiții permit fundarea directă a obiectivelor propuse, în care riscul geotehnic este redus, încadrând terenul în categoria 1, conform normativului NP 074/2014. Lucrările de fundare se vor face în conformitate cu Normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

Conform Legii 575/2001-Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - zone de risc natural, amplasamentul analizat nu prezintă riscuri la inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere al precipitațiilor, acestea pot atinge valori 150-200 mm în 24 h, conform aceleiași legi.

La deschiderea săpăturilor pentru fundații, va fi solicitată asistența tehnică a geotehnicianului pentru identificarea terenului de fundare și rezolvarea eventualelor neconformități.

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună fiind delimitat de strada Cernauti. Strada este asfaltată și se află în stare tehnică bună, lățimea drumului fiind de 14,20 m.

Pe teren există un drept de servitute de trecere cu piciorul și cu mașina pe latura de sud – 4m, înscris în favoarea numitorilor Misu Ionel și Misu Verona și a viitorilor cumparatori. Drumul este de pământ și la o distanță de 50m se infundă într-o poartă.



Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, strada Cernauti se clasifica d.p.d.v. functional in drum secundar.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. - "Situatia existenta" scara 1 : 1000 este prezentat este prezentat amplasamentul care face obiectul studiului, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si posibilitatea de acces dintr-un drum public si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita PUZ aprobat prin HCL nr. 131/24.03.2005 ;
- limita zona studiata ;
- limita proprietate beneficiari ;

Amplasamentul care face obiectul studiului de oportunitate cu suprafata de **660 mp**, NC 74318, are categoria de folosinta "arabil".

Amplasamentul este format dintr-o parcela, cu forma regulata, cvasidreptunghiulara si cu urmatorii vecini:

Nord - Robescu Luxita Alina

Est - NC 74306(Necula Petre si Elena)

Sud - Panait Florin

Vest - Str. Cernauti

- pe o distanta de 27,39 m;
- pe o distanta de 46,05 m ;
- pe o distanta de 28,90 m;
- pe o distanta de 22,71 m;

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	SUPRAFATA (MP)
1	Puscoi Bogdan-Georgian si Puscoi Raluca	NC 74318	A	544
2			Drum servitute	116
TOTAL				660

Terenul este imprejmuit in momentul elaborarii prezentei documentatiei.

Parcela care face obiectul documentatiei PUZ nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in LMI.

Parcela care face obiectul studiului a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr 131 din 24.03.2005 pentru „ Locuinte unifamiliale”, cu indicatorii urbanistici maximi admisi: POT max. = 22%, CUT = 0,40 .

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Constructiile din vecinatate nu sunt finalizate din punct de vedere al finisajelor generand o imagine dezolanta a zonei.
- Regim de aliniere discontinuu.

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Strada Cernauti exista retea electrica publica pentru racordarea investitiei propuse.

Terenul este traversat de o linie electrica pentru care se vor respecta regulile de distantare conform aviz faza DTAC.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor propuse din cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de reduca presiune existente pe strada Cernauti.

Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente in spatiul public al strazii Cernauti.

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Cernauti.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintei propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarilor se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 30% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la rampa de gunoi ecologica.

2.7. Optiuni ale populatiei

Se sconteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma realizarii procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea populatiei riverane din zona studiata.

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 cladirii de locuit astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua constructie va avea regimul de inaltime S+P+1+M
- Definirea edificabilului 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.

Locatari propusi : cca 4 ;

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat pentru municipiul Targoviste, parcela studiata este situata in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste.

Funciunea dominantă este L - locuinte unifamiliale;

Conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Subzone functionale pentru UTR 20 : SP, TE, Cr

Ca o concuzie a capitolelor prezentate anterior : recomandari din studiu geotehnic si analiza situatiei existente, rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea sitului natural si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuinte, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea locuintelor de tip urban, cu conditia respectarii arhitecturii zonei si integrarea cladirii propuse in fondul construit existent.

Zona in care se insereaza cladirea propusa are functiune predominata de locuire.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.1."Reglementari Urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 2.2. – "Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- Se propune accesul auto pe parcela la nivelul terenului amenajat in incinta din strada Cernauti.

- **Parcaje** : pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfasurarii activitatii de locuire se vor respecta prevederile Anexei nr.5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- **Accesul auto pe parcela** se asigura din strada Cernauti.

- **Accesul in cladire** se va asigura pe fatada orientata spre vest – strada Cernauti .

- **Numarul total de locuri de parcare/garare amenajate:** se propun 2 locuri de parcare .

- Se amplaseaza o platforma de precolectare deseuri;

Capacitati de transport maxime admise :

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

- gabaritul drumului (strada Cernauti) : 14,20 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

Se propune pastrarea drumului de servitute la un profil de 4m care deserveste parcela posterioara amplasamentului si o unitate de locuit, la care accesul se realizeaza printr-o poarta. Modernizarea drumului de servitute nu este posibila pentru largire pentru ca este delimitata de doua garduri de beton.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta locuire si functiuni complementare.

3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul propus**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
Se defineste **edificabilul maxim admis, regim de inaltime S+P+1+M** astfel :
 - fata de limita lateral nordica (Robescu Luxita Alina) a proprietatii la minim 3,0 m;
 - fata de limita lateral sudica (Drum de servitute) a proprietatii la minim 4,00 m;
 - fata de limita posterioara (NC 74306) a proprietatii la minim 3,00 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Cernauti) la minim 5,00 m;
 Se stabileste **H maxim** astfel: Hmaxim cornisa = 8,0 m, H maxim coama = 10,00m;
 - Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cca 198 mp (cca 30 %) si platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
 - Spatile verzi vor fi alcatuite din plantatie joasa spre strada si plantatie medie si inalta spre limita laterala si posterioara a parcelei cu rol ambiental si de protectie.
 - Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate si transportate la deponia ecologica.
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 30% din suprafata terenului (198 mp).

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPOS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	660	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	158	24%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	317	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	304	46%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	198	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 24%; CUT max. = 0.48; Rh max. = S+P+1+M, H max.=10,00m		

Funcțiunea propusa prin PUZ (zona de locuit) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr. 20 (L – locuinte unifamiliale) si cu vecinatatile apropiate.

Funcțiunile de locuire existente in zona, nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

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

- Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului(decopertare, asigurare pante pentru scurgere ape pluviale, etc), realizarea acceselor auto pe parcela privata, a platformei betonate si imprejmuirea terenului – timp scurt;
- Etapa II : realizarea investitiei propuse – locuinta si amenajarea spatiilor verzi – timp mediu ;
- Etapa III : realizarea echiparii tehnico edilitare conform avizelor gestionarilor de utilitati – timp mediu;

Categorii de investitii suportate de catre investitorul privat : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste atat realizarea utilitatilor in sistem public. Tot in sarcina investitorului privat intra si realizarea racordului la strada Cernauti si retragerea aliniamentului spre acesta.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala : **nu este cazul.**

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 propune bransarea investitiei electrice la linia electrica existenta pe strada Cernauti conform avizului SC D.E.E.R SA.

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila si canalizare existente pe Strada Cernauti conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre separatorul de hidrocarburi . Se propune realizarea unui separator de hidrocarburi pe parcela studiata.

Alimentarea cu gaze

Se asigura prin extinderea retelei de gaze naturale existenta pe strada Cernauti conform avizului obtinut de la gestionarul de retea

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură in zona de protecție si siguranța a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri ecologica.

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; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica.

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (198 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ 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. Pe parcela exista o servitute pe latura de sud a suprafetei de sub A.1, pe o lungime de 27.17m si o latime de 4 m, cu piciorul, si masina in favoarea lui MISU IONEL si MISU VERONA si viitorilor cumparatori. Se propune dezmembrarea acestei zone pana la faza DTAC.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Se propune construirea unei locuinte, regim de inaltime propus S+P+1+M, pe un teren cu suprafata de **660 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice** Puscoi Bogdan-Georgian si Puscoi Raluca, situat pe strada Cernauti, UTR 20.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ (valori maxime): POT = 24,00 %; CUT = 0.48;**
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Cernauti .
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Cernauti.
- Cladirea va avea fatadele vizibile din str. Cernauti tratate ca fațade principale, în spiritul arhitecturii zonei;
- Se stabileste **H maxim** astfel: Hmaxim cornisa = 8,0 m, H maxim coama = 10,00m;
- .

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1+M SI IMPREJMUIRE TEREN "

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1+M SI IMPREJMUIRE TEREN "**, strada Cernauti, NC 74318, municipiul Targoviste, **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 modificator 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. 289 /2006;**
- 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. Parcela cu suprafata totala de **660 mp**, proprietatea beneficiarilor, **persoane fizice Puscoi Bogdan- Georgian si Puscoi Raluca**, (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – contract de vanzare- cumparare) compusa dintr-o parcela.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « arabil - intravilan » si este situata in UTR 20 , **numar cadastral 74318.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona rezidentiala cu cladiri joase P,P+1, P+2 (pana la 10 m) » intr-o cladire **S+P+1+M .**

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie clădirea propusă conform prevederilor PUG și RLU aferente este : **L** – locuințe unifamiliale.

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 republicată 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 , pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuințe.

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 FUNCTIONALA

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

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

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1. și nr.2.2.)

Zona locuința individuală pe lot S+P+1+M – unitate funcțională de bază

5. L - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE S+P+1+M

CAP. 1 GENERALITATI

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

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ :

5.2.1. Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare ;

5.2.2. Funcțiunile complementare admise pe parcela din subzona **LMu**(funcțiuni comerciale, prestări servicii, birouri, cazare, agenții, servicii, activități liberale etc.) : **spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilități**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din L :

- locuinta in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere, garaj, anexe;

5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unui spatiu comercial la parterul cladirii de locuit se recomanda :
- sa aiba acces separat de cel al locatarilor;
- sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.
- se permite amplasarea pe limita de parcela doar cu preluarea formei calcanului
- La faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare)

5.5. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona L :

5.5.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa etc.

5.5.2. 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;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.6.1. In cazul schimbarii solutiei de amplasare a constructiei cu destinatia de locuire este obligatoriu elaborarea si aprobarea unei alte documentatii PUZ/PUD intocmita conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicata. Se va dezmembra zona cu dimensiunile de 27,17m si latime de 4 m pentru care este instituita o servitute de trecere pana la faza DTAC.

5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.7.1. Cladirea de tip L propusa pe strada Cernauti si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Cernauti - retragere minima a edificabilului propus cu 5,00 m (regim de aliniere limitativa).

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

5.8.1. La amplasarea cladirii de tip L propusa in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

- fata de limita lateral nordica (Robescu Luxita Alina) a proprietatii la minim 3,00 m;
- fata de limita lateral sudica (Drum de servitute) a proprietatii la minim 4,00 m;
- fata de limita posterioara (NC 74306) a proprietatii la minim 3,00 m;

5.9. CIRCULATII SI ACCESE

5.9.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Cernauti printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.9.2. Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre strada Cernauti.

5.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor, se vor amenaja doua locuri de parcare.

5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.11.1. Inaltimea maxima a cladirii (locuinta corp principal) va fi : S+P+1+M, H cornisa =8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.12.1. Extinderea va pastra caracterul cladirilor vecine, raportul plinurilor si al golurilor, tipul de invelitoare. Se interzic culorile stridente.

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

5.12.3 Nu se admit imitatii stilistice.

5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

5.13.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.14.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 198 mp (30 %).

5.15. IMPREJMUIRI

5.15.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura vistica (spre strada Cernauti) se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public cu un soclu opac. Inaltimea maxima admisa de 1,8 m.

Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

5.16. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.16.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 24,00 % ; CUT = 0,48; Nr. niv. = S+P+1+M.

Intocmit.
Urb. Miruna Chiritescu