

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

PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1 (LA STRADA) SI LOCUINTA P+1

*Municipiul Targoviste, str. Cetatii, nr. 39
judet Dambovita*

Beneficiar: **BOLBOSE DANIEL** – Comuna Voinesti, Sat Voinesti, str.
Principala, nr. 337

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU
COMERCIAL P+1 (LA STRADA)
SI LOCUINTA P+1**

NR. PROIECT: **Z462/01.2022**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,
STR. CETATII, Nr. 39**

BENEFICIAR: **BOLBOSE DANIEL**
Adresa: Comuna Voinesti, Sat Voinesti, str.
Principala, nr. 337

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 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: 300
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPUS	
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
- 3.6. 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 ZONIFICARE FUNCTIONALA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1(LA STRADA) SI LOCUINTA P+1**
2. Adresa : Mun. Targoviste, str. Cetatii, nr. 29, Dambovita
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **BOLBOSE DANIEL – Comuna Voinesti, Sat Voinesti, str. Principala, nr. 337**
5. Data : Decembrie 2021; cod proiect Z462;

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **872,0 mp** și se dorește determinarea condițiilor de construire a unor cladiri cu destinatia de spatiu commercial (produse nealimentare) si locuinta, regim de inaltime P+1, pe un teren proprietate privată a beneficiarului, persoana fizica **BOLBOSE DANIEL**, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Cetatii ,nr. 39, Jud. Dambovița.

În Certificatul de Urbanism nr. 1099/22.10.2021 eliberat de Primaria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin.(3) lit.b) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Prin PUZ se vor stabili reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vanzare - cumparare autentificat cu nr. 2217/30.09.2021
- Studiu geotehnic Af;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

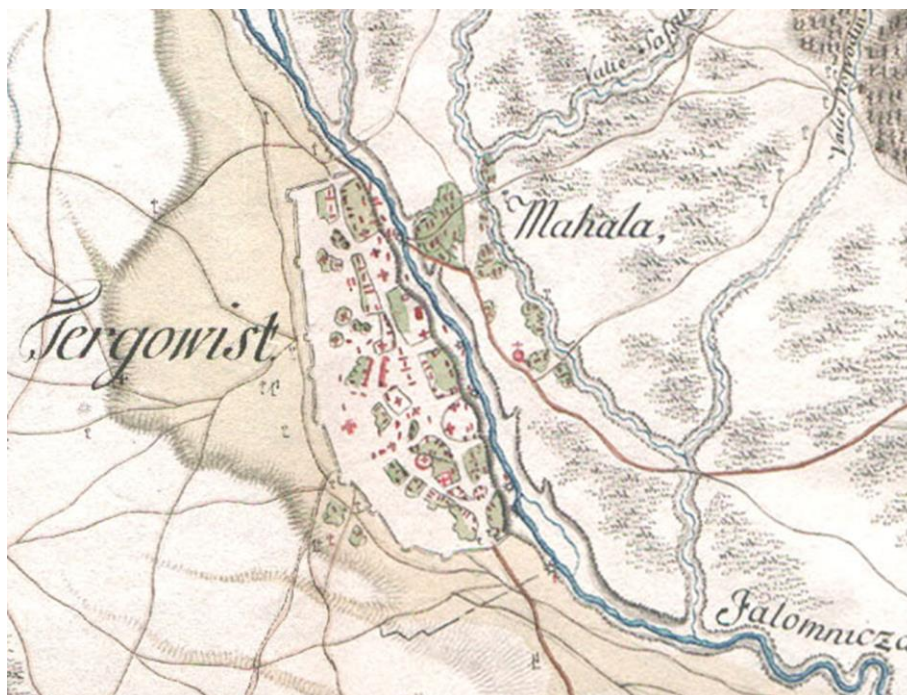
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

Parcela care face obiectul studiului „**PUZ – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1(LA STRADA) SI LOCUINTA P+1**” pe strada Cetatii, nr. 39, municipiul Targoviste se afla in zona de protectie a “ **Santului de aparare**” poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 si a “ **Valului Cetatii Targoviste** “ poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06 .

Cronologie / etape din evolutia zonei, extrase din Cronica orasului

- 1645 - este ridicată fortificatia orasului cu val, palisadă, sant si bastioane pentru artilerie;
- 1714 - este mentionat Târgul din Afară, ca loc de executie a răufăcătorilor;
- 1821 - se efectuează ultima reparatie a Santului si Valului Cetății;
- 1831 - perimetrul construit al orasului depășeste limita santului si valului cetății, cuprinzând treptat mahalaua Târgului din Afară;
- 1844 - la initiativa lui Sache Poroineanu, "boiernas liberal", Târgul din Afară se dezvoltă ca un important pol economic al orasului; capătă aductiune cu apă si se construiesc biserica Izvorul Tămăduirii;
- 1883 - este terminată constructia căii ferate Bucuresti – Târgoviste si a gării Târgoviste;
- 1897 - este finalizată operatiunea urbanistica majoră de trasare a bulevardului Carol I, între Mitropolie (zona centrală) si gara orasului;
- 1949 - este dezafectată Grădina Ciocârlan, împreună cu hanul si anexele;
- 1961 - sunt construite primele blocuri de locuinte din oras.



Prima hartă care desenează clar traseul si componenta fortificatiei este Harta Specht / ridicarea austriacă de la 1790. Pe ea se poate citi si zona *nonaedificandi* din *intra muros*, spatiul care dubla la interior traseul fortificatiei, din ratiuni militare specifice, legate de operatiunile de apărare.

La exteriorul fortificatiei, o importantă retea de drumuri preia iesirile pe portile cetății, legând capitala cu teritoriul din jur. Drumurile mai mari: legăturile cu Bucuresti - Giurgiu si Târgsor – Brăila ieseau pe Poarta Bucurestilor (la sud)s respectiv prin Poarta Vânătorilor Dealului, cu trecere prin Răzvad.

Fortificatiile Târgovistei

Sistemul defensiv al orasului Târgoviste, asa cum a fost el definitivat de către Matei Basarab la jumătatea secolului al XVII-lea, se păstrează încă, pe anumite portiuni, si este clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul: DB – I-s- A- 16953 - Sit arheologic - Fortificațiile medievale ale orașului.

Singura fortificatie medievala din regiunea extracarpatica amenajata pentru apărare.

Santul si Cetatii a fost construit de catre Matei Basarab. Pe o lungime de circa 5,5 km, inconjura orasul de la nord-vest la sud-est, avand extremitatile pe iazul morilor, care delimita orasul pe latura nord-est.

Consta intr-un profil dublu sant (spre exterior) si val (spre interior) cu adancime (respectiv inaltime de circa 3,00 m si latime de circa 12,00 m, fortificate cu pari si palisade. Componentele sitului sunt:

16953.01 - Poarta Vanatorilor Dealului – aflata in vecinatatea Curtii Domnesti, pe aleea Coconilor, se pastreaza partial supraterana si are in subsol o "camera capcana".

16953.02 - Poarta Câmpulung – disparuta.

16953.03 - Poarta Buzaului – pe Calea Domneasca, replica construita in 1994 - 1996, in subsol ruinele portii medievale . (Impropru denumita poarta Bucurestilor)

16953.04 - 7 Bastioane (vezi plan) – la fiecare circa 500 metri, la schimbarea de traseu, exista un bastion poligonal de circa 40x40metri, iesit din aliniament pentru a permite supravegherea si apararea.

16953.05 - Santul Cetatii

16953.06 – Cetatii

Abordat in intreaga sa complexitate monumentul istoric " Fortificatiile Medievale ale Targovistei " sau " Santul Cetatii " cum este denumit in limbaj popular, poate fi definit ca o suma de resurse istorice atat pentru oras cat si pentru intreaga regiune. Inscris in lista monumentelor istorice cu nr DB-I-s-A-16953 si in repertoriul arheologic national la pozitia 65351.45, monumentul istoric "Fortificatiile medievale ale Targovistei" face parte și din obiectul sectiunii III a legii 5/2000, care se refera la zone cultural protejate .

Descriere sumară a fortificatiei

"Cetatea Târgoviștei" avea fortificația compusă din „*val de pământ și pietriș*” bine bătut, cu dimensiuni de 10 m lățime și 3 m înălțime, deasupra căruia se înșira un gard din bușteni groși de stejar și un „*Șanț*” numit până azi al „*Cetății*”, cu lățimea de 10 m și adâncimea de 3,5 m.

Șanțul se umplea cu apă prin devierea pârului Mirioara (Milioara), afluent al Ilfovului, și care în perioada când la Șanțul Cetății nu se mai efectuau lucrări de întreținere, reprezenta un mare pericol prin inundarea zonei de nord-vest a orașului.

Deși considera că „*Valul și șanțul*” a fost construit în secolul al XV-lea, Virgil Drăghiceanu preciza că „*Matei Basarab a înnoit și a isprăvit șanțurile din jurul orașului, cele pline de apă, trasă din râul Ialomița și le-a făcut din nou, un gard puternic de palisade*”.

Radu Gioglovan, care a fost primul cercetător care a analizat traseul fortificației pe planurile orașului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a constatat că numai „*planul ridicat de institutorul D.P. Condurățeanu în anul 1886 redă o imagine mai veridică*” a acestuia.

„*La ambele capete șanțul și valul erau întoarse spre oraș pe malul lazului Morilor pe o întindere de 35 m*”, observație verificată și pe teren. Vârful arcului dinspre sud mergea până la Piața 23 August (azi Magazinul Chindia), iar vârful dinspre nord în zona haltei Teiș și a podului peste râul Ialomița.

Pe toată lungimea fortificației, la intervale de 500 de m se afla câte un bastion, care avea o formă dreptunghiulară și se situa pe partea exterioară a valului, cu laturile opuse de 40 m, iar cea paralelă cu valul de 45 m.

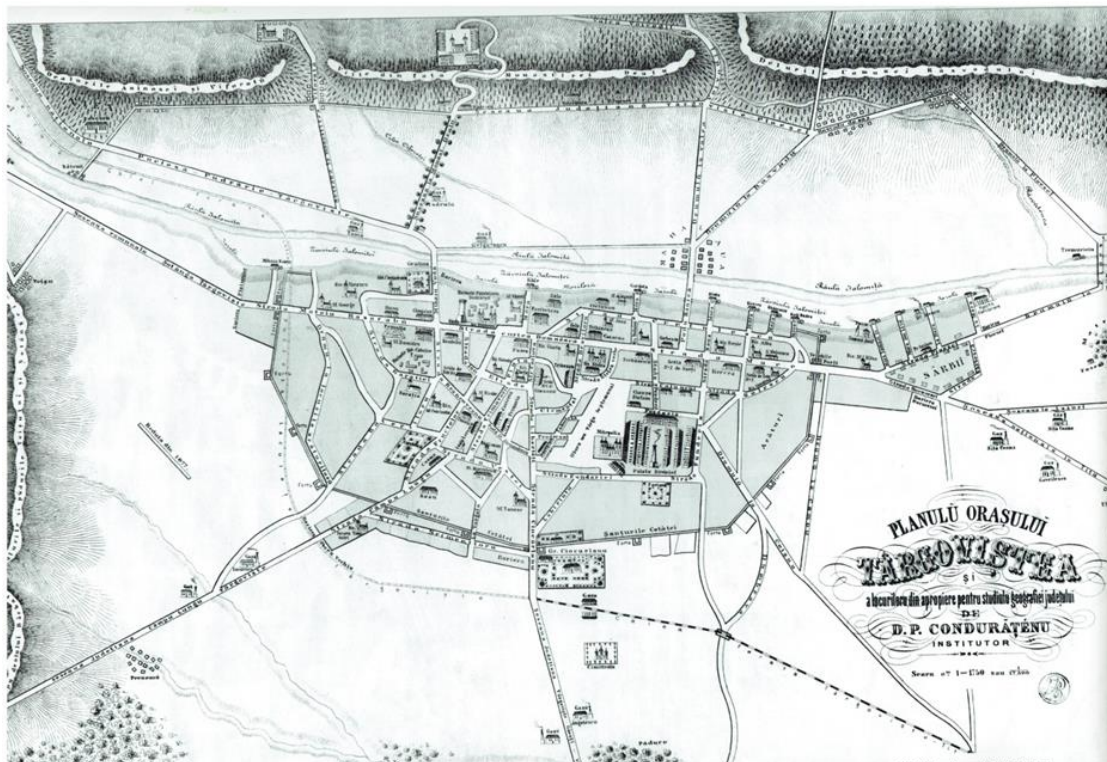
Cele 10 bastioane dreptunghiulare, care se întindeau pe toată suprafața fortificației, erau amplasate în unghi, pentru a sprijini cu foc și a apăra mai ușor suprafețele dintre ele. Rezistența „*Cetății Târgoviștei*” a fost verificată chiar de Matei Basarab în 1654, când nemulțumiți de politica sa, „*dorobanții și seimenii ...*” l-au oprit ... la Șanțul cel Mare și i-au închis porțile, domnul fiind nevoit „*de au șezut cu toți boiarinii în josul orașului trei zile*”.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

La 19 august 1844, in timpul unei vizite in orasul Ploiesti, domnitorul Gheorghe Bibescu, în urma unor constatări la fata locului, solicita delimitarea urgentă a perimetrului orasului. Operatiunea a fost executata in teren de Ioan Rădulescu, iar jurnalul încheiat la terminarea operatiunii este semnat de autoritățile administrative ale judetului si orasului si de către orăsenii de vază.

Limita orasului urma traseul santului Cetății, consemnându-se unele puncte de reper: **cismeaua Târgului de Afară** (unde urma să fie instalată bariera), **hanul medelniceresei Elena Ciocârlănoaia** (cu bariera instalată la gura santului).

Erau excluse din perimetrul orasului, prin această delimitare, un număr însemnat de case, situatie remediata ulterior printr-un nou jurnal din 7 iunie 1845, când perimetrul orasului era extins si în afara santului.



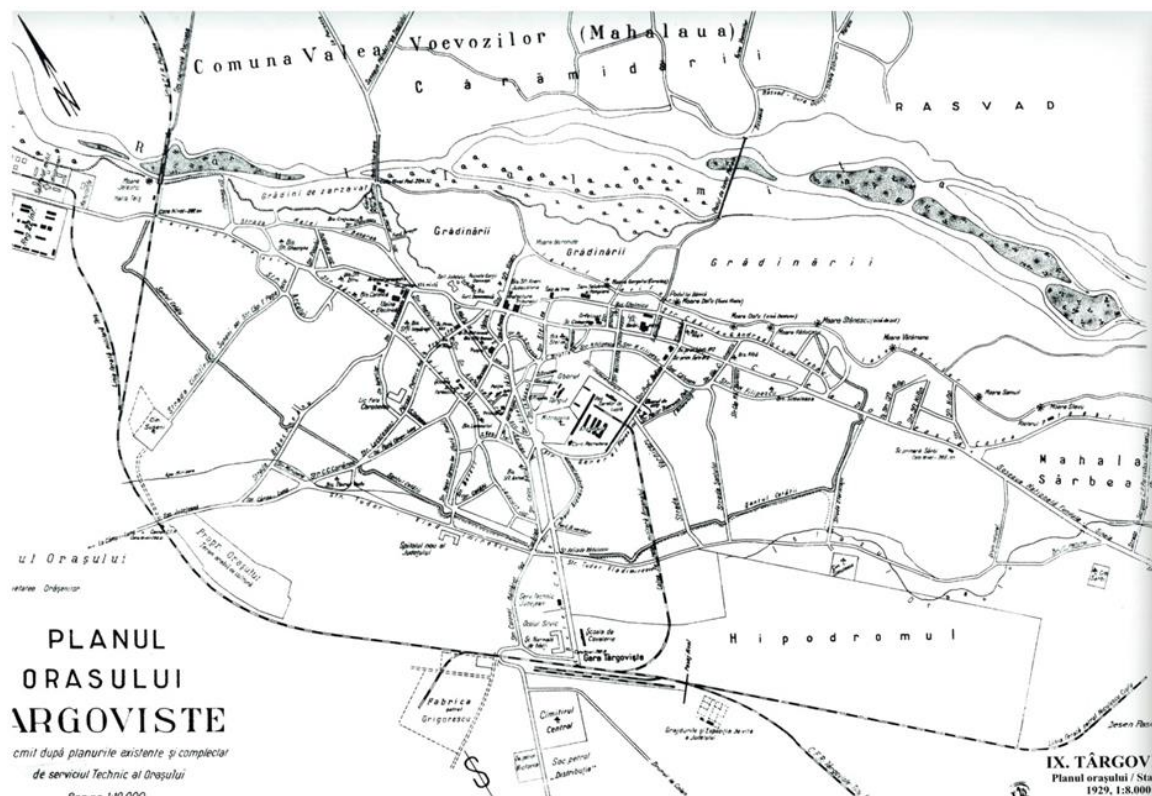
Planul Condurățeanul 1886

O nouă operatiune de delimitare a străzilor, de acordare de denumiri si de numerotare a caselor are loc în anul 1855. Lucrarea este întocmită de arhitectul Ioan Jipa la 8 februarie 1855, la solicitarea autorităților militare austriece de ocupatie. Este prima lucrare cunoscută în care sunt enumerate toate străzile orasului, denumirea lor, împărțirea orasului pe mahalale, numărul clădirilor. Potrivit situatiei întocmite de Jipa, orasul era împărțit în patru sectoare numite *culori*: rosie, galbenă, verde si albastră. Sunt enumerate mahalalele orasului (Targului, Sf. Vineri, Stolnicul, Stelea, Lemnului, Sf. Nicolae, Sf. Arhangheli, Mitropolia, Tabaci), precum si barierele de la iesirea din oras (Sârbilor, Câmpulung, Ciocârlan, Mihai Vodă). Sunt consemnate toate străzile numite in această perioadă ulite si ulicioare. Pe lângă străzile cunoscute din vechime ca: Ulita Mare, Ulita Mănăstirii Dealu, Ulita Târgului, sunt nominalizate si ulitele rezultate prin mutarea în interiorul orasului, în 1847, a târgului săptămânal : Cavafilor, Cojocarilor sau Mătăsarilor. Unele ulite purtau numele familiei celei mai însemnate care locuia acolo : Cretulescu, Formac, Cătunenilor, Ciocarlan, Chirculescu, Fusea. În total, orasul avea 1059 de clădiri dispuse pe 40 de străzi si 4 ulicioare.

In perioada interbelică, desi reprezenta un monument istoric deosebit de interesant „Santul Cetății” a rămas „neîngrijit, cotropit de locuitorii mărginasi” si a servit „ca loc de depozitare a gunoaielor si al apelor stătătoare”. An de an medicul I. Alexandrescu a subliniat necesitatea unei „atentii sporite pentru întretinerea lui”, dar nu s-a făcut prea mult de către

autoritățile locale. A fost nevoie de interventia Comisiei Monumentelor Istorice să informeze primăria de faptul că „s-a cotropit și împrejmuit o porțiune din vechiul sant de apărare al orasului Târgoviste”, care reprezenta „unul din putinele resturi de cetăți ce se mai pastrează în țară”.

La rândul său, presa locală titra: „Săriti, ne omoară murdăria”, atenționând asupra „groaznicului focar de infectie” ce devenise faimosul sant, colectie de microbi și lături”.



Planul orasului din 1929

În urma vizitei din octombrie 1936 a ministrului Victor Iamandi s-a stabilit „deblocarea Santului Cetății și a bastioanelor”, și retragerea „tuturor care se întinseseră în zona Santului Cetății, pentru că „dreptul de proprietate al comunei este imprescriptibil față de orice drept de posesie ce s-ar invoca de uzurpator”. Merită să evidențiem că s-a hotărât și „executarea unei promenade în lungul acestui sant cu plante și flori”.

Arhitectul Ghika-Budești recomandă ca „pentru reconstituirea vechii incinte fortificate a Târgovistei”, să se întocmească de către Serviciul Tehnic al orașului „un raport în care se va arăta cum înțeleg această lucrare cu un drum ori cu două drumuri, unul de fiecare parte a Santului vechi”. Se solicită ca raportul „să fie însoțit de un plan și o secțiune”, apoi supus Comisiei Monumentelor Istorice „spre a fi executat cu reprezentanții Serviciului Tehnic al Orașului”. Pentru a realiza planul, inginerul Gaal, șeful Serviciului Tehnic, s-a deplasat acolo însoțit de C. Dimitriu, președintele Senatului. Împreună au hotărât „de a deschide bulevardul nou pe acest sant și plantarea de tei pe ambele laturi ale bulevardului”, lucrarea fiind coordonată de „șeful grădinar”.

În planul orașului la 1946, se poate observa situația (definită, de fapt, încă din 1910) dispariției unui tronșon din fortificație, începând cu strada Col. Băltărețu și până la intrarea în terenul Arsenalului.

Un fragment al bastionului ce păzea Poarta Argesului (a cărei ultimă apariție pe planuri a fost la 1886), se mai zărește într-o zonă de domeniu public, deocamdată neconstruită.

După 1950, fiind definit noul statut al orașului: acela de viitor centru siderurgic de nivel național, evoluția zonei se schimbă decisiv.

Hanul și Grădina Ciocârlan își încetează activitatea fiind demolate în 1949. Pe terenul neconstruit, aparținând orașului, aferent fronturilor străzii Tudor Vladimirescu și b-dul

I.C.Bratiianu se vor construi, la începutul anilor "60 primele blocuri din oras, alături de cartierul "Trandafirilor".

Configuratia postdecembrista

Zona a evoluat necontrolat si defavorabil din punct de vedere urbanistic si, mai ales, din punct de vedere al Santului si Valului Cetății.

O campanie masivă de construire s-a demarat in perioada de boom economic (dupa anul 2000), când au apărut in vecinatatea monumentului istoric "Santul de aparare si Cetatii Targoviste", cladiri de locuit, dezvoltand o adevarata zona rezidentiala.

Concluzii

Pentru proiectul actual se propune desfiintarea cladirilor existente pe parcela si construirea unui spatiu comercial (produse nealimentare) P+1 si a unei locuinte P+1.

Proiectul propune o distanta de minim 50 m intre cladirile propuse si " **Santul de aparare**" **poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05** si a " **Valului Cetatii Targoviste** " " **poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06.**

Ca atare nu considerăm că există impedimente în realizarea acestuia.

Monumentul istoric nu este afectat de suprafata construită din proiectul propus, regimul de inaltime propus fiind existent si la cladirile din vecinatate si considerăm că nu constituie o amenintare pentru peisajul urban ci, dimpotrivă, se integrează firesc zonei rezidentiale construite.

Parcela care face obiectul PUZ este situata intr-o localitate urbana cu dezvoltare specifica a unui oras de campie inalta, intr-un context teritorial deosebit de atractiv : relatii rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri nationale : DN 71, DN 72, DN 72A, pe directiile Bucuresti, Ploiesti, Sinaia, Campulung si Gaesti, cu posibilitati de acces la DN1, DN 73 si DN 61, respectiv la autostrada A1 Bucuresti – Pitesti.

Amplasamentul studiat este situat in partea vestica a intravilanului aprobat al Municipiului Targoviste.

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care face obiectul documentatiei se afla in UTR 9.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 9, conform PUG aprobat este "Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10 m) - **LMu**, subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat este "zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10,00m)" – **LMu2**. Indicatorii urbanistici pentru subzona LMu2 sunt: **POT= 45%, CUT=1,3, Niv = 3.**

In plansa " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul puz si repererele urbane din vecinatate – " Santul de aparare", " Valul Cetatii Targoviste " .

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
13	DB-I-m-A-16953.05	Sant de aparare
14	DB-I-m-A-16953.06	Valul Cetatii Targoviste

Parcela, proprietatea persoanei fizice **BOLBOSE DANIEL** este amplasata in zona de vest a Municipiului Targoviste . Se poate observa integrarea parcelei intr-un front construit preexistent, cu cladiri regim de inaltime mic : P, P+1, P+2 (pana la 10 m), tesut mixt din punct de vedere arhitectural, cu cladiri realizate inainte / dupa 1990 si fara valoare arhitecturala sau ambientala.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front constituit. Cea mai apropiata cladire se afla pe calcan fata de cladirile existente.

Beneficiarul **BOLBOSE DANIEL** , doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: desfiintarea constructiilor existente, construirea spatiului comercial si a locuintei, amenajarea aleii de acces carosabile si pietonabile si asigurarea cu utilitati.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in Campia Targovistei.

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

- In zona nu exista riscul de inundabilitate.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

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

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente caracterizeaza aceste pamanturi bune de fundare.

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

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,90-1,00 m de la nivelul terenului .

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

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani si $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 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 privind proiectarea fundațiilor de suprafață” indicativ NP 112 - 2014, pentru acest tip de pământ (*argila nisipoasa*) 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 $D_f = -2,0 \text{ m}$. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluiasi STAS:

❖ $h = -1.00 \text{ m}$, $P_{conv} = 190 \text{ kPa}$;

❖ $h = -1.50 \text{ m}$, $P_{conv} = 220 \text{ kPa}$;

❖ $h = -2.00 \text{ m}$, $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$.

❖ $h = -3.00 \text{ m}$, $P_{conv} = 310 \text{ kPa}$.

Pentru zona unde se afla amplasamentele cladirilor ce vor urma a fi demolate se vor face investigatii suplimentare pentru a stabili adancimea de fundare.

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii obiectivelor este necesar :

- a se lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii ;
- in jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor ;
- trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m ;

- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din obiective vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor ;
- suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei ;
- se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara daca fundatiile vor fi portante (continue) ;
- gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet-dezghetului ;
- sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri ;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - "Ts" - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Pozitia	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Greutatea medie in situ	Afanarea dupa executarea sapaturii
	pamant vegetal	slabe	1200 - 1400	14 - 28 %
3	Argila nisipoasa	Foarte coezive	1800-2000	26 - 32 %
40	Pietris cu bolovanis si nisip	Slab coezive	1750-2000	8 -17 %

2.3. Circulatia

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabila buna din strada Cetatii cu care se invecineaza pe latura de nord si din strada Col. Stan Zatreanu, cu care se invecineaza pe latura de sud. Drumurile publice sunt asfaltate, se circula in dublu sens/o banda pe sens , latimea drumurilor fiind de aprox. 11,40 m(strada Cetatii) si 8,00 m(strada Col. Stan Zatreanu).

Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc. Strazile Cetatii si Col. Stan Zatreanu se incadreaza la : strazi de categoria a IV-a, de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, in zonele cu trafic redus.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1 - "Situatia existenta" sc 1:500 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, orientarea fatadelor principale/secundare in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-o zona construita. Suprafata zonei studiate in PUZ este de 11377 mp.

Terenul este proprietate privata a beneficiarului **BOLBOSE DANIEL** conform actelor de proprietate anexate si cadastrului si are suprafata totala de 872 mp.

Categoria de folosinta a terenului care face obiectul PUZ este "curti constructii"(S = 195 mp) si „arabil”(S = 677 mp),NC 86364 , avand urmatoarele vecinatati:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| - Nord : Str. Cetatii | - pe distanta de 9,61 m; |
| - Est : NC 6787 | - pe distanta de 42,23 m; |
| - Est : NC 71534 | - pe distanta de 39,07 m; |
| - Sud: Str. Col. Stan Zatreanu | - pe distanta de 7,00 m; |
| - Sud : Stroica Daniel | - pe distanta de 4,22 m; |
| - Vest : NC 259/2 | - pe distanta de 76,60 m; |
| - Vest : NC 259/1 | - pe distanta de 8,37 m; |
| - Vest : NC 259/2 | - pe distanta de 76,60 m . |

- Vest : Str. Cetatii

- pe distanta de 0,22 m .

NR.CRT.	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	BOLBOSE DANIEL	CC	NC 86364	195
		A		677
TOTAL				872

Amplasamentul care face obiectul documentatiei cu suprafata de 872 mp este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Targoviste. Pe parcela studiata se afla 2 constructii : C1 - locuinta, in suprafata de 24 mp propusa pentru desfiintare si C2 – magazie in suprafata de 38 mp propusa pentru desfiintare .

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	872	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA, din care:	62	7,11%
- Constructie C1 - locuinta , propusa pentru desfiintare	24	
- Constructie C2 - magazie, propusa pentru desfiintare	38	
SUPRAFATA DESFASURATA	62	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	810	92,89%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=7,11%; CUT=0,07; NR. NIV. : Parter		

In zona studiata prin PUZ exista in prezent constructii - locuinte/servicii. Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime admis P, P+1, P+2.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie, apa potabila si canalizare menajera.

Terenul se afla situat in zona de protectie a " **Santului de aparare**" poz. 13, cod DB-I-m-A-16953.05 si a " **Valului Cetatii Targoviste** " poz. 14, cod DB-I-m-A-16953.06. In vecinatate nu se afla cladiri clasate ca monument sau cladiri cu valoare arhitecturala.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Monumentul " Valul Cetatii Targoviste " se afla in stare de degradare ;
- Constructia de pe parcela se afla in stare de degradare;

Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

Nord – Locuinte functionale la distantele de 12,30m; 12,50 m; 14,00 m; 15,50 m;

Est – Locuinte functionala la distantele de 3,00m; 11,40 m si 12,50 m fata de limita parcelei si la distantele de 10,30m si 16,50 m fata de cladirea spatiu comercial propus (produse nealimentare);

Sud – Locuinte functionale la distantele de 5,60m fata de limita parcelei si 70,0 fata de limita cladirii spatiu comercial propus; la distantele de 24,00m; 25,00m;

Vest – Cladire servicii (coafor, cosmetica) - calcan fara ferestre spre parcela studiata; locuinta functionala la distanta de 11,50 m fata de limita parcelei si la distanta de 17,00m fata de cladirea spatiu comercial propus.

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona de locuinte si functiuni complementare situata in vecinatate exista linie electrica subterana de 0,4 KV la care este bransata cladirea existenta.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu gaze naturale la care este bransata cladirea existenta.

Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa la care este bransata cladirea existenta.

Rețele de canalizare

In zona amplasamentului exista retea de canalizare la care este bransata cladirea existenta.

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 cladirilor propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarului se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 30% si se vor amplasa platforme de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la rampa de gunoi ecologica.
- Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se intregeste printr-un tesut nou, ordonat si functional.

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unor cladiri cu destinatia de spatiu comercial si de locuinta prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. 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.

Pana la data elaborarii documentatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

Obiectul activitatii : cladiri compacte cu functiunea dominanta mixta - locuire si servicii.

Activitatile principale :

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a cladirilor propuse astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- **Beneficiarul doreste sa isi construiasca o locuinta in partea posterioara a parcelei si in partea frontala sa construiasca un spatiu comercial (produse nealimentare).**
- Noile constructii vor avea regimul de inaltime P+1;
- 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.

Numarul de salariati estimat : cca 3.

Locuitori casa: 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, parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Targoviste, in UTR nr. 9, unde functiunea dominanta este "Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10 m) - **LMu**, subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat este "zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10,00m)" – **LMu2**. Indicatorii urbanistici pentru subzona LMu2 sunt: **POT= 45%, CUT=1,3, Niv = 3.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : 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 construit si amenajat

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

Zona in care se insereaza cladirile propuse 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.

- **Accesul pe parcela** se asigura din strada Cetatii;

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Pentru functiunea propusa se alocă locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii astfel :

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

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, imobilul pentru prestari servicii se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru cladirile propuse proiectantul a propus amenajarea pe parcela privata a **5 locuri de parcare** dispuse pe platforma betonata. Locurile de parcare sunt amenajate la 90° si au dimensiunile de 2,50 x 5,0 m.

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 de acces: 11,40/ 8,00 m

- alee carosabila incinta : 5,0 metri;

- greutate maxima admisa: 4,0 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe drumul de acces : partea carosabila si trotuar.

In plansa nr. 7 «Profil transversal» este prezentat profilul transversal pentru Strada Cetatii si pentru Strada Col. Stan Zatreanu.

In vecinatate parcelele sunt construite si exista garduri .

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta - mixta : locuire si servicii - **LMu2/IS**.

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 Parter+Etaj** astfel :

1. Edificabil propus pentru spatiu comercial(produse nealimentare):

- fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Cetatii) pe limita de proprietate;

- fata de limita lateral estica a proprietatii la minim 2,00 m(edificabilul propus pentru etaj) si la minim 3,50 m (edificabilul propus pentru parter);

- fata de limita lateral vistica a proprietatii pe limita de proprietate;

2. Edificabil propus pentru locuinta:

- fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Col. Stan Zatreanu) la minim 4,00m;

- fata de limita lateral estica a proprietatii la minim 0,60 m si 2,00 m;

- fata de limita lateral vistica a proprietatii la minim 2,00m;

- **Se stabileste accesul pe parcela** din strada Cetatii prin intermediul aleii carosabile private cu latimea variabila de 3,50 m pentru spatiul comercial si din strada Col. Stan Zatreanu pentru locuinta (acces pietonal).
- **Se amenajeaza acces in spatiul comercial pe fatada principala dinstre strada Cetatii.**
- Circulatia carosabila si zona de garare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.
- Se amenajeaza platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere.

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	872	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	392	45%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	784	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	218	25%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	262	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. =45%; CUT max. = 0.9; Rh max. = P+1, H max.=10,00m		

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " si plansa nr. 2.2 – "Propuneri de mobilare urbanistica" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " este prezentat edificabilul maxim admis al viitoarelor cladiri. Amprenta la sol a cladirilor va trebui sa se inscrie in limitele si retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **392 mp**. Suprafata desfasurata propusa va fi de **784 mp**.

■ zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **218 mp** compusa din circulatie carosabila si pietonala, platforma betonata si garaj, racord privat, trotuare de garda.

■ zona **SV** aferenta **spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental** in suprafata de **262 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.

- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **872 mp**.

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

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi intreaga incinta si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in procent de cca 30%.

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

Pe strada Cetatii exista retea aeriana LEA 0,4 Kv .

Se propune bransarea cladirilor propuse la reseaua existenta.

Alimentarea cu apa

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Cetatii.

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 pe strada Cetatii conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitati.

In zonele unde exista cămine de vane/canalizare si geigere se impune suprinaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executata.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune racordarea la rețeaua de redusa presiune, existenta in zona, pe strada Cetatii conform avizului gestionarului de utilitate.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a rețelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la rampa de gunoi cea mai apropiata (rampa de gunoi de la Aninoasa).

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

3.7 Protectia mediului

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precollectate 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 rampa de gunoi ecologica.

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (262 mp).

- Vor fi respectate prevederile art. 3 din Ord. M.S. nr. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației si anume:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11 /2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

- În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

- În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Recomandări pentru finisajele interioare, pavimente, pereți-utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat;

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea realizarii unui spatiu comercial (produse nealimentare) P+1 si a unei locuinte P+1 este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actului de proprietate anexat.

Servituti : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Funcțiunea propusa prin PUZ (mixta – locuire si servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr. 9("Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10,00m)" - LMu si cu vecinatatile apropiate.

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

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare , lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului, echipamentelor edilitare – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – construire spatiu commercial, locuinta, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **BOLBOSE DANIEL** .

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul public si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unor cladiri cu destinatia " spatiu comercial P+1 si locuinta P+1 ",s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1099/22.10.2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **86364**, categoria de folosinta "curti constructii/arabil", intravilan.
- Se propune realizarea unui spatiu comercial (produse nealimentare) amplasat pe limita de parcela fata de strada Cetatii si a unei locuinte amplasate la o distanta de minim 4,00 m fata de aliniamentul parcelei spre strada Col. Stan Zatreanu. Amprenta la sol a constructiilor propuse va fi de maxim **392 mp**. Constructiile vor avea regim de inaltime P+1.
- Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona drumului de acces, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu comercial (produse nealimentare) si de o locuinta, iar funcțiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 45 % ; CUT = 0,9 ;**
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (262 mp – 30%);
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia supravegherii arheologice.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " – CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL P+1(LA STRADA) SI LOCUINTA P+1 "

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 SPATIU COMERCIAL P+1(LA STRADA) SI LOCUINTA P+1", Municipiul Targoviste, Str. Cetatii, nr. 39, judet Dambovita, **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. 350 /2001;**
- 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. Terenul cu suprafata de **872 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana fizica BOLBOSE DANIEL** , domiciliat in comuna Voinesti, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este "curti constructii/arabil " si este situata in municipiul Targoviste, str. Cetatii, nr. 39, UTR 9, **numar cadastral 86364.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona mixta – locuire si servicii **LMu2/ IS** » in cladiri **P+1** .

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie clădirea propusă conform prevederilor PUG și RLU aferente este : **LMu** - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10 m).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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/ servicii.

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 supravegherii arheologice.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (plasa nr. 2.1. și nr.2.2.)

Zona mixtă – locuire și servicii – unitate funcțională de bază

5. LMu2/IS - ZONA MIXTĂ – LOCUIRE ȘI SERVICII - CLĂDIRI P+1

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ este zona mixtă - locuire și servicii – **LMu2/IS**.

5.2.2. Funcțiunile complementare admise pe parcelă din subzona **LMu2/IS: spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilități**

5.2.3. Funcțiuni interzise: industrie

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.3. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din **LMu2/IS :**

- locuința în proprietate privată;

- cladire prestari servicii :birouri, comert, etc.
- 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

- Orice cladire va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" fata de obiectivele existente/ propuse care produc disconfort.

(1) 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.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor (faza DTAC) evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- dezmembrarea parcelei se permite doar in conditiile in care se mentine drept de servitute de trecere si acces din str. Cetatii;

5.5. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona LMu2/IS :

5.5.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie 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;

5.5.3. Se interzice alimentatia publica.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.6.1. Se admite dezmembrarea in doua parcele.

5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.7.1. Cladirile de tip LMu2/IS propuse pe strada Calea Domneasca si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Cetatii - amplasare pe limita de parcela; fata de strada Col. Stan Zatreanu - retragere minima a edificabilului propus cu 4,00 m (regim de aliniere limitativa).

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

5.8.1. La amplasarea cladirilor de tip LMu2/IS propuse in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

3. Edificabil propus pentru spatiu comercial (produse nealimentare):

- fata de limita lateral estica a proprietatii la minim 2,00 m (edificabilul propus pentru etaj) si la minim 3,50 m (edificabilul propus pentru parter);
- adancime maxima edificabil: 20m
- fata de limita lateral vestica a proprietatii pe limita de proprietate;

4 . Edificabil propus pentru locuinta:

- fata de limita lateral estica a proprietatii la minim 0,60 m si 2,00 m;
- fata de limita lateral vestica a proprietatii la minim 2,00m;
- adancime maxima edificabil:38m

5.9. CIRCULATII SI ACESE

5.9.1. Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Cetatii.

5.9.2. Accesul la cladiri se asigura pe fatada principala dinspre strada publica.

5.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor, se vor amenaja locuri de parcare pentru fiecare functiune, (3 locuri de parcare pentru spatiu comercial si 2 locuri de parcare pentru locuinta).

5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.11.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi : P+1, H cornisa =8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.12.1. Cladirile propuse vor 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.

5.12.4. Pentru spatiul comercial se va realiza acoperis in trei ape.

5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.13.1. Cladirile propuse vor fi racordate 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 noile constructii (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 cladirilor, 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 cladirile din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 262 mp (30 %).

5.15. IMPREJMUIRI

5.15.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura estica si spre latura vestica (spre strada Cetatii si strada Col. Stan Zatreanu) 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.

- Portile propuse vor fi culisante pentru zona comerciala pentru a permite accesul;

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 = 45,00 % ; CUT = 0,9; Nr. niv. = P+1

Intocmit.
Urb. Miruna Chiritescu