

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



---

# **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE S+P+1+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ATELIER CROITORIE P+1, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN**

*Municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof.  
Cornel Popa, nr. 5, 7, 11, judet Dambovita*

---

**Beneficiari: Dumitru Marin, Dumitru Daniela, Dumitru David,  
Dumitru Maria Magdalena si Dumitru Denisa Alexandra – Municipiul  
Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19F**

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE  
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE  
S+P+1+M, ANEXA  
GOSPODAREASCA, ATELIER  
CROITORIE P+1, FOISOR SI  
IMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z454/12.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,  
Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof.  
Cornel Popa, nr. 5, 7, 11**

BENEFICIARI: **Dumitru Marin, Dumitru Daniela,  
Dumitru David, Dumitru Maria  
Magdalena si Dumitru Denisa  
Alexandra  
Adresa: Str. Gimnaziului, Nr. 19F**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.  
Adresa:Str. Revoluției, NR.6, BL. C14, AP.2  
Telefon: 0734722655  
E-mail: [citymailsrl@gmail.com](mailto: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*

<b>P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU ŞI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – INCADRAREA IN ZONA</b>	Scara 1: 1.500
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 500
<b>P5. – IMAGINE ZONA</b>	
<b>P6. – DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPU</b>	
<b>P7. – PROFILE TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 100

---

---

# CUPRINS

---

## PIESE SCRISE

---

### MEMORIU GENERAL :

#### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Solicitari ale temei program
- 1.4. Surse documentare

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
  - 3.1.1. Oportunitatea investitiei
  - 3.1.2. Concluzii si recomandari ale avizelor/acordurilor obtinute
  - 3.1.3. 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
  - Obiective de utilitate publica
  - Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE S+P+1+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ATELIER CROITORIE P+1, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 5,7,11
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **Dumitru Marin, Dumitru Daniela, Dumitru David, Dumitru Maria Magdalena si Dumitru Denisa Alexandra – Municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19F**
5. Data : Decembrie 2021; Cod proiect Z454

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafata de teren care face obiectul PUZ este de **4477,00 mp** si se doreste determinarea condițiilor de amplasare si conformare a unor cladiri cu destinatia de locuinte S+P+1+, anexa gospodareasca, atelier croitorie P+1", pe un teren proprietate privata a beneficiarilor, persoane fizice, **Dumitru Marin, Dumitru Daniela, Dumitru David, Dumitru Maria Magdalena si Dumitru Denisa Alexandra**, situat in Municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 5,7,11.

In Certificatul de Urbanism nr. 1011/23.09.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 47, alin(3) este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si a unui studiu de oportunitate. Conform PUG si RLU al Municipiului Targoviste parcelele de teren care fac obiectul PUZ fac parte din zona functionala **LMu – Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2( pana la 10,0 m)** si din zona functionala **TAGR – terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani)**.

Imobilul situat pe strada Prof. Cornel Popa se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice a judetului Dambovita, "Vatra orasului Targoviste", inscris in lista monumentelor istorice 2015 la pozitia 15, cod LMI DB- I-s-A- 16954, conform certificatului de urbanism nr 1011/23.09.2021. Conform descrierii din lista LMI 2015 amplasamentul studiat se afla la o distanta de minim 400m fata de limta monumentului istoric " Vatra orasului Targoviste".

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

#### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planuri de amplasament si delimitare a bunurilor imobile si Extrase de Carte Funciara ;
- Acte de proprietate ;
- Plan de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;

- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Zona in care se integreaza amplasamentul a evoluat din punct de vedere arhitectural – urbanistic dupa imbunatatirea echiparii edilitare a zonei. Dezvoltarea municipiului Targoviste, a condus la cresterea solicitarilor pentru construirea de locuinte moderne, de tip urban.

In afara modificarilor tipologice din punct de vedere al formei, retelei stradale si a fondului construit, au aparut transformari tipologice ale cladirilor si tendinta evidenta de transformare a tipului de locuire urban din zona centrala a municipiului intr-unul urban mai aerisit dezvoltat la periferia municipiului.

### 2.2. Incadrarea in teritoriu, in P.U.G., in zona

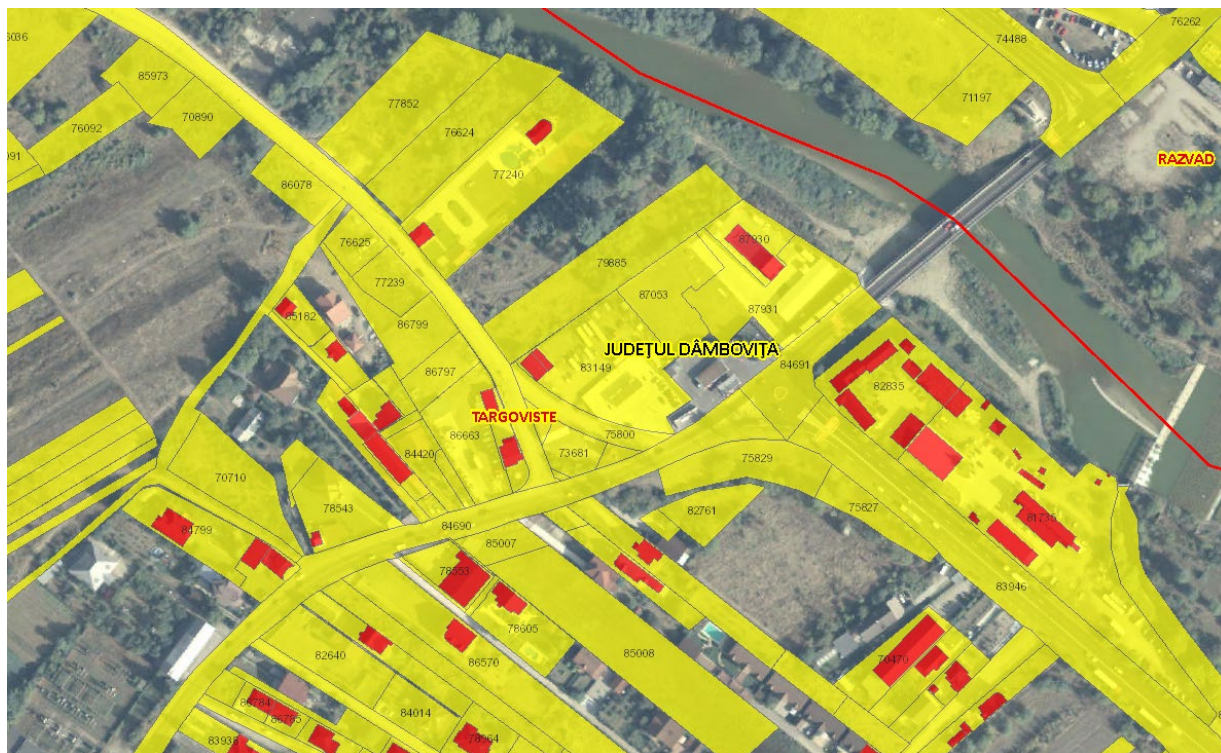
In plansa 0.1 "Incadarea in teritoriu si in localitate" sc.1:20 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Targoviste se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita. Terenul are acces din str. Prof. Cornel Popa care are rol de centura ocolitoare . Parcelele se afla la cca 130 m fata de DN71.

In plansa 0.2 " Incadrare in PUG", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 13, unde functiunea dominanta conform PUG si RLU aprobat este **Pp** – Parcuri, gradini de cartier, scuaruri si **TAGR** – terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani). Amplasamentul care face obiectul PUZ este amplasat in zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2( pana la 10,0 m) – LMu si zona TAGR, pentru care nu se prevad indicatori urbanistici.

In plansa nr. 03 – " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1500 este prezentat terenul care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ, limita zonei protejate cu valoare istorica si urmatoarele repere urbane: Agentia pentru Protectia Mediului, Lukoil, SC Andy- Star Impex SRL, restaurant Nunta de vis, etc. Zona s-a dezvoltat in ultimii 10 ani prin documentatii de urbanism succesive (zona functionala propusa locuire regim de inaltime mic si mediu) si a atras locuitorii municipiului Targoviste datorita valorii cadrului natural – pozitionarea in apropiere de raul Ialomita si datorita amplasarii la o distanta de doar 1km fata de centrul orasului.



Relatia parcelor cu strada Profesor Cornel Popa si dezvoltarile din vecinatate.



Detaliu zona din punct de vedere al cadastrului actualizat in zona

### 2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasei râului Ialomița.

- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția straturilor este aproape orizontală.

- Terenul nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuate în ultimii ani.

- La data cercetării precipitațiile pot fi considerate sub cele normale din această perioadă cu precipitații excesive.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

- Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare.

- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2.

Conform STAS 6054 -1977 (hartă anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,80-0,90 m de la nivelul terenului.

Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

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

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

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 81 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, 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 „Tc” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază  $P_{conv}^- = 350$  kPa, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare Df= -2,0 m

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (praf nisipos argilos cafeniu si cenusiu cu mici concrețiuni calcaroase plastic vartos si/sau argila slab nisipoasa cafenie -cenusie, plastic vartoasa) se dă o presiune convențională de bază  $P_{conv}^- = 225$  kPa, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare Df= -2,0 m

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.

-Se va curata terenul si elimina depozitele de umplutura.

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

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală (tg. B = h/b) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).

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:

Poziția	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat			Greutate medie în situ (în săpătură) kg/m <sup>3</sup>	Afânarea după executarea săpăturii (%)	
			Manual cu lopata, cazma, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer			moto-screper
3	umplutura	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
6	praf nisipos argilos	slab coezive	mijlociu	I	I	I	1700÷1850	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
18	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

## 2.4 Circulația

Terenul care a generat PUZ ( parcelele beneficiarilor ) are accesibilitate carosabila din strada Gimnaziului cu care se invecineaza pe limita de sud si din strada Prof. Cornel Popa( centura ocolitoare a municipiului Targoviste) cu care se invecineaza pe latura de est.



Strada Gimnaziului

Strada Gimnaziului nu necesita modernizare, este asfaltata, profilul are o dimensiune de cca 13,00 m.



Strada Profesor Cornel Popa

Strada Prof. Cornel Popa necesita modernizare din punct de vedere al spatiilor verzi, strada a fost asfaltata si s-au realizat trotuare, profilul existent are o dimensiune de cca. 11,00 m.

## 2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

---

In plansa 1. - "Situatia existenta" sc.1: 1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, 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 ;
- limita zona studiata;
- limita proprietate beneficiar ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata totala de **4477** mp este format din patru parcele cu numerele cadastrale 86663, 86797, 86799 si 76625 si are categoria de folosinta "curti constructii/arabil/ neproductiv".

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

Nord – Locuinta functionala la distanta de 490,0 m;

Est – Locuinta functionala la distanta de 90,50m;

Sud – Locuinte functionale la distantele de 67,0 m; 63,0 m; 54,0 m;

Vest – Locuinte functionale la distantele de 4,0m; 4,30 m; 8,30 m si 17,30 m fata de limita parcelelor; la distantele de 6,30 m; 10,30 m; 19,30 m fata de locuintele propuse si la distantele de 25,50 m si 33,00 m fata de atelierul de croitorie propus;

Amplasamentul este format din patru parcele, cu urmatoarele caracteristici:

1. Parcela cu NC 86663, in suprafata totala de 1755 mp, categoria de folosinta curti constructii/arabil/neproductiv, cu urmatorii vecini:

Nord - NC 86797(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 41,14 m ;
Est - Str. Prof. Cornel Popa	- pe o distanta de 15,58 m ;
Est – NC 78538	- pe o distanta de 63,81 m;
Sud – Str. Gimnaziului	- pe o distanta de 20,26 m;
Vest - NC 84422	- pe o distanta de 34,22 m;
Vest - NC 77247	- pe o distanta de 18,34 m;
Vest - NC 84415	- pe o distanta de 3,33 m;

2. Parcela cu NC 86797, in suprafata totala de 766 mp, categoria de folosinta arabil/neproductiv, cu urmatorii vecini:

Nord - NC 86668(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 40,00 m ;
Est - Str. Prof. Cornel Popa	- pe o distanta de 19,00 m ;
Sud – NC 86663(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 41,14 m ;
Vest - NC 84415	- pe o distanta de 1,85 m;
Vest - NC 84413	- pe o distanta de 17,23 m;

3. Parcela cu NC 86799, in suprafata totala de 1340 mp, categoria de folosinta arabil/neproductiv, cu urmatorii vecini:

Nord - Drum de acces( NC 84127)	- pe o distanta de 2,63 m ;
Est – NC 76625 (parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 25,56 m ;
Est – NC 77239	- pe o distanta de 53,55 m ;
Est - Str. Prof. Cornel Popa	- pe o distanta de 25,08 m ;
Sud – NC 86797(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 40,00 m ;
Vest - NC 84413	- pe o distanta de 9,26 m;
Vest - NC 7872	- pe o distanta de 73,92 m;

4. Parcela cu NC 76625, in suprafata totala de 616 mp, categoria de folosinta neproductiv, cu urmatorii vecini:

Nord - Drum de acces( NC 84127)	- pe o distanta de 23,54 m ;
Est - Str. Prof. Cornel Popa	- pe o distanta de 26,96 m ;
Sud - NC 77239	- pe o distanta de 25,21 m;
Vest - NC 86799(parcela beneficiarilor)	- pe o distanta de 23,56 m ;

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	SUPRAFATA (MP)
1	Dumitru Marin si Dumitru Daniela, Dumitru David si Dumitru Maria Magdalena	NC 86663	CC	121
			A	1571
			N	63
2	Dumitru Marin si Dumitru Daniela	NC 86797	A	610
			N	156
3	Dumitru David si Dumitru Maria Magdalena	NC 86799	A	934
			N	406
4	Dumitru Denisa - Alexandra	NC 76625	N	616
<b>TOTAL</b>				<b>4477</b>

Forma terenului este regulata, cvasidreptunghiulara ;

Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii" si/ sau "arabil". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire si cu destinatia de servicii, regim de inaltime admis P, P+1, P+2.

Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este expus riscurilor naturale, dar este expus riscurilor antropice:

- pe parcela cu numarul cadastral 86663 exista o linie electrica aeriana de inalta tensiune 110 kV ;
- pe parcela cu numarul cadastral 86799 exista o linie electrica aeriana de medie tensiune 20 kV ;
- parcelele cu numerele cadastrale 86797, 86799 si 76625 sunt traversate de culoarul de dezvoltare al strazii Prof. Cornel Popa( Centru ocolitoare) .

Parcela care face obiectul documentatiei se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si siturilor arheologice a judetului Dambovita, "Vatra orasului Targoviste", inscris in lista monumentelor istorice 2015 la pozitia 15, cod LMI DB- I-s-A- 16954, conform certificatului de urbanism. Conform descrierii din lista LMI 2015 amplasamentul studiat se afla la o distanta de minim 400m fata de limta monumentului istoric " Vatra orasului Targoviste".

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

### Disfunctionalitati

- strada Profesor Cornel Popa necesita modernizare din punct de vedere al spatiilor verzi;
- terenurile sunt agricole in stare de degradare;
- terenul este traversat de o linie electrica aeriana de medie tensiune( 20kV) si de o linie electrica aeriana de inalta tensiune( 110 kV), care implica constrangeri de natura urbanistica;
- in vecinatate terenurile agricole sunt in stare de degradare;
- drumul de exploatare necesita modernizare;
- spatiul verde care insoteste raul Ialomita necesita intretinere si amenajare

## 2.6 Echiparea edilitara

In zona studziata, de-a lungul strazilor publice exista sisteme centralizate publice pentru furnizare utilitati : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilitati.

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

### 2.7 Probleme de mediu

---

Principalele disfuncionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- In conditiile neimplementarii documentatiei PUZ suprafata de teren va avea in continuare utilizarea de teren agricol, dar fara randament economic. Terenul va avea o imagine negativa.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra faunei si florei existente va fi minim in conditii optime de desfasurare a activitatii umane.

### 2.8 Optiuni ale populatiei

---

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna utilizarea terenurilor situate in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste destinate prin PUG ( in curs de actualizare ) locuirii si functiunilor complementare, in timp ce proprietarii terenului doresc sa-si valorifice proprietatile intr-un mod cat mai convenabil.

In urma parcurgerii " Procedurii de informare si consultare a publicului " conform Ordinului nr. 2701/2010, la sediul primariei Municipiului Targoviste nu au fost inregistrate observatii/comentarii venite din partea locuitorilor interesati.

Documentatia de urbanism « **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE S+P+1+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ATELIER CROITORIE P+1, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN** » a parcurs etapele prevazute in Anexa nr. 3 din » Regulamentul privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism in municipiul Targoviste ».

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente

---

S-a convenit cu beneficiarii asupra modului in care se va structura terenul, astfel incat sa se tina seama de :

- Planul Urbanistic General aprobat si in curs de actualizare si PUZ-urile din vecinatate ;
- Retragerea edificabilelor propuse pentru locuinte si pentru atelierul de croitorie fata de limitele parcelei, astfel incat sa se respecte prevederile Codului Civil actualizat ;
- Propunerile si recomandarile din studiul geotehnic realizat pentru amplasamentul care face obiectul PUZ ;

**In urma analizei informatiilor prezentate in capitolele anterioare, rezulta ca amplasamentul este constructibil cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ.**

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

---

Conform PUG si RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform prevederilor legislative, zona studiata este situata in UTR nr. 13, unde functiunea dominanta este : " Pp – Parcuri, gradini de cartier, scuaruri si **TAGR** – terenuri agricole rezervate altor functiuni(etapa peste 10 ani)"..

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicata pentru determinarea conditiilor de amplasare si conformare a unor "locuinte S+P+1+M, anexa gospodareasca, atelier croitorie P+1, foisor" este necesara elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita zonei in care este situat, zona rezidentiala nou constituita cu cladiri in stare buna, la periferia municipiului Targoviste si accesibilitate facila.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii de locuire sustin si justifica demersul beneficiarului.

Zona s-a dezvoltat in ultimii ani in proportie de 10% si propunerea se inscrie in tendintele de construire ale zonei (regim de aliniere, indicatori urbanistici).

### 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 (parcare supraterana).

Se propune accesul auto si pietonal pe parcele din strada Prof. Cornel Popa, pe latura de est a parcelelor.

Strada Prof. Cornel Popa are un profil propus de 13,00 m, conform anexei la certificatul de urbanism nr. 1011/23.09.2021.

Drumul public de acces NC 84127 este propus pentru modernizare( 6,0 m parte carosabila si trotuare de cate 1,00 m);

**Accesul auto pe parcele** se asigura din strada Prof. Cornel Popa.

**Accesul in cladiri** se va asigura pe fatada orientata spre est .

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 2 locuri de parcare.

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, atelierul de croitorie 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 suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

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

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

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

Pentru fiecare locuinta proiectantul a propus amenajarea a cate doua locuri de parcare;

Pentru atelierul de croitorie proiectantul a propus amenajarea pe parcela privata NC 86663 a **11 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 ADMISE :**

- gabaritul drumului de acces(Strada Prof. Cornel Popa) : 13,00 m (drum cu doua benzi, 1 banda pe sens format din: 7m partea carosabila, 1,5m trotuare si 1,5 m spatii verzi)

- gabaritul drumului de acces : 9,00 metri

- alee carosabila incinta : 5,0metri;

- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### 3.51.Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica

##### Se propun urmatoarele zone functionale:

- **Zona institutii publice si servicii de interes general – atelier croitorie P+1( Parcela NC 86663);**
- **Zona rezidentiala cu cladiri S+P+1+M – parcelele cu NC 86797, NC 86799, NC 76625;**

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

Se propune cate un edificabil maxim admis pe fiecare parcela;

Edificabilul maxim admis reprezinta suprafata componentă a parcelei beneficiarului, în interiorul căreia poate fi amplasata construcția propusa, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat. Edificabilul maxim admis reprezinta doar suprafata pe care arhitectul o are la "dispozitie" , la faza DTAC pentru a realiza cladirea propusa.

- Se defineste **edificabilul pentru fiecare parcela in parte**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine :

- Cladirile propuse vor trebui sa se inscrie in **edificabilul maxim admis** ;

- **Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii –** conform prevederilor Codului Civil si plansei "Reglementari urbanistice - zonificare" astfel:

#### 1. Parcela cu numar cadastral 86663, retrageri edificabil propus pentru atelier croitorie:

- retras fata de limita proprietatii spre NC 86797, pe partea de nord( posteroara) cu minim 6,50 m;
- retras fata de aliniamentul parcelei spre est (strada Prof. Cornel Popa) cu minim 6,50 m ;
- retras fata de aliniamentul parcelei spre sud (strada Gimnaziului) cu minim 24,00 m( la limita zonei de protectie LEA 110kV) ;
- retras fata de limita laterala vestica a proprietatii cu minim 5,00 m ;
- retras fata de limita laterala estica a proprietatii cu minim 1,00 m ;

#### 2. Parcela cu numar cadastral 86797, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

- retras fata de aliniamentul parcelei spre est (strada Prof. Cornel Popa) cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita proprietatii spre NC 86663, pe partea laterala sudica cu minim 0,60 m;
- retras fata de limita posteroara a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita laterala nordica a proprietatii cu minim 2,00 m ;

#### 3. Parcela cu numar cadastral 86799, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

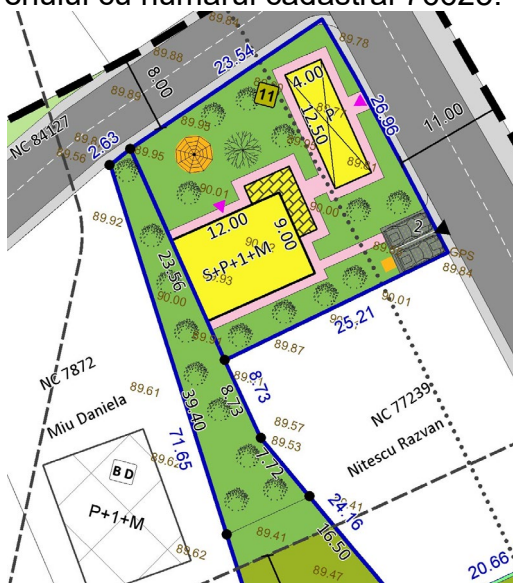
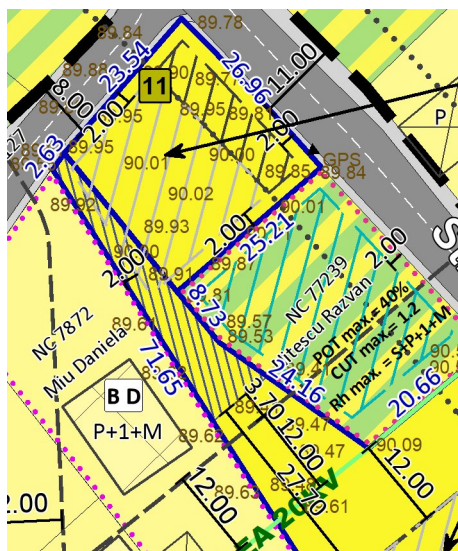
- retras fata de aliniamentul parcelei spre est (strada Prof. Cornel Popa) cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita proprietatii spre NC 86797, pe partea laterala sudica cu minim 2,00 m;
- retras fata de limita posteroara a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita laterala nordica a proprietatii la limita zonei de protectie LEA 20 kV si fata de terenul vandut doamnei Dumitru Denisa – Alexandra la minim 27,70 m ;

#### 4. Parcela cu numar cadastral 76625, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

- retras fata de aliniamentul parcelei spre est (strada Prof. Cornel Popa) cu minim 2,00 m ;
- retras fata de aliniamentul parcelei spre nord (Drum de acces) cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita proprietatii spre NC 77239, pe partea laterala sudica cu minim 2,00 m;
- retras fata de limita posteroara a proprietatii( NC 86799 – parcela beneficiarilor) pe limita de parcela ;

- Se stabileste pentru cladirile nou propuse **H maxim la cornisa = 8,0 m ; Hmax. la coama = 10,0 m**

- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de "fatada principala"** si anume: fatada orientata spre est.
- Se realizeaza cate o platforma betonata carosabila pe fiecare parcela, prin racord la circulatia existenta , fara afectarea vegetatiei existente;
- Se amenajeaza cate o platforma pentru precolectarea deseurilor menajere pe fiecare parcela;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 20% din suprafata terenului ( pentru parcela cu NC 86663 mp – zona IS) si de 30% pentru celelalte 3 parcele - zona LMu.
- Se propune dezmembrarea parcelei cu numarul cadastral 86799, proprietate a beneficiarilor Dumitru David si Dumitru Maria Magdalena pentru vanzarea unei suprafete de 197.50 mp catre Dumitru Denisa Alexandra, proprietar al terenului cu numarul cadastral 76625.



Numar de locatari estimati : 10

Numar de angajati estimati : 5

Se mentine UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 13.

### 3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
AMPLASAMENTUL STUDIAT, din care:	4477.00	100%	
*ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS, din care:	1755.00	39%	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	614.00		35%
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	1228.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	790.00		45%
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	351.00		20%
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT= 0.7 ; Rh MAX. = P+1, H max. = 10,00m</b>			
*ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10M) - LMu, din care:	2722.00	61%	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	953.00		35%



- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	2722.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	952.00		35%
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	817.00		30%
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=35%; CUT= 1 ; Rh MAX. = S+P+1+M, H max. cornisa = 8,00m, H max. coama = 10,00 m</b>			

In plansa nr. 2.1." Reglementari Urbanistice - Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate propunerile privind modul de utilizare al terenului, modul de organizare urbanistica al parcelelor si modul de asigurare a accesului carosabil si pietonal pe parcela studiata.

Regimul de inaltime propus pentru cladirile propuse :

P+1 – atelier croitorie ; H max. cornisa = 8,00m, H max. coama = 10,00 m ;

S+P+1+M – locuinte ; H max. cornisa = 8,00m, H max. coama = 10,00 m ;

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela destinate locuirii si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin unor proprietari privati.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 3 - " Echipare tehnico edilitara", scara 1:500 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea cladirilor propuse cu utilitati.

#### Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va asigura prin racordarea la linia electrica existenta in zona drumurilor publice.

Se propune extinderea retelei de energie electrica din zona drumurilor publice si racordarea cladirilor propuse conform avizului gestionarului de retea.

Se va evita amplasarea de constructii/cladiri noi in culoarul de functionare a LEA 110 kV si LEA 20 kV existente. Fata de postul aerian trebuie respectate distantele minime de vecinatate prevazute in capitolul 2, art. 20, tabelul nr. 1 din Ord. ANRE 239/2019, in functie de gradul de rezistenta la foc si categoria de pericol de incendiu a constructiei proiectate.

#### Alimentarea cu apa

Se propune extinderea si racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei .

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

#### Canalizarea menajera

Se va asigura prin extinderea si racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.

In zonele unde exista camine de vane, camine de canalizare sau geigere, se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile nou executate.

#### Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si bransarea la rețeaua de redușă presiune a zonei.

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

Conform prevederilor NT PEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelilor de distribuție sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelilor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. In cazul în care lucrările se desfasoară în zona stațiilor de reglare , reglare-masurare sau masurare, se vor respecta distantele minime admise. conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare — măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

In zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja cate o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat pe fiecare parcela. Beneficiarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia ecologica.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarii vor tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

**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 precolectate 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 propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 20% din suprafata terenului ( pentru parcela cu NC 86663 mp – zona IS) si de 30% pentru celelalte 3 parcele - zona LMu.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Terenul aferent cladirilor din zona studiata este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcele nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Modernizarea profilului transversal a drumului de acces delimitaaza amplasamentul pe latura de nord nu presupune schimbari in regimul de proprietate asupra terenurilor din zona

In plansa nr. 4. "Proprietatea asupra terenurilor" este prezentat regimul juridic al terenurilor din zona studiata .

### **3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse**

Funcțiunile de locuire/servicii 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 – cladirle propuse si amenajarea spatiilor verzi – timp mediu ;

Etapa III : realizarea echiparii tehnico edilitare conform avizelor gestionarilor de utilitati

- timp mediu;

---

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

- Se propune realizarea unor cladiri cu destinatia de " locuinte S+P+1+M, anexa gospodareasca, atelier croitorie P+1, foisor", si imprejmuire teren, pe un teren cu suprafata totala de **4477 mp alcatuit din patru parcele**, proprietati ale beneficiarilor, **persoane fizice Dumitru Marin, Dumitru Daniela, Dumitru David, Dumitru Maria Magdalena si Dumitru Denisa Alexandra**, situat pe strada Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 5,7,11;
- Se stabileste regimul maxim de inaltime **P+1/ S+P+1+M** ;
- Se stabilesc indicatorii urbanistici :
  - **POT max.= 35 %; CUT max. = 1 pentru locuire;**
  - **POT max.= 35 %; CUT max. = 0,7 pentru servicii;**
- Accesul auto si pietonal pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Prof. Cornel Popa;
- Totodata, lucrarile de sistematizare verticala vor fi astfel concepute, incat sa se evite stagnarea apelor meteorice prin colectarea corecta a acestora si dirijarea lor catre santul drumului public ;
- Construirea cladirilor in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului;
- Prin grija beneficiarului se va realiza supravegherea arheologica la faza DTAC( conform avizului nr. 80/02.06.2022 al Ministerului Culturii).

Intocmit  
Urb. Miruna Chiritescu

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE S+P+1+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ATELIER CROITORIE P+1, FOISOR 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 LOCUINTE S+P+1+M, ANEXA GOSPODAREASCA, ATELIER CROITORIE P+1, FOISOR SI IMPREJMUIRE TEREN**", Municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 5,7,11, 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. 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. Terenul cu suprafata totala de **4777 mp**, formata din patru parcele cu numerele cadastrale **86663, 86797, 86799 si 76625**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice Dumitru Marin, Dumitru Daniela, Dumitru David, Dumitru Maria**

**Magdalena si Dumitru Denisa Alexandra**, domiciliata in Targoviste, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelelor proprietate privata este "curti constructii/arabil/ neproductiv " si este situata in municipiul Targoviste, Str. Gimnaziului, Nr. 19J, Str. Prof. Cornel Popa, nr. 5,7,11, UTR 13.

**3.2.** Functiunile propuse pentru zona studiata sunt:

**LMu** - « zona rezidentiala cu cladiri P,P+1, P+2 (pana la 10 m) » locuinte S+P+1+M;

**IS** - « zona institutii publice si servicii de interes general » atelier croitorie P+1;

Functiune dominanta a zonei este Pp – "Parcuri, gradini de cartier, scuaruri" si TAGR – "Terenuri agricole rezervate altor functiuni( etapa peste 10 ani ). Amplasamentul care face obiectul PUZ este amplasata in zona TAGR. Terenul este situat in intravilan.

## 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 executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile** se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

**Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

**4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice** se interzice.

**4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei**, stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

**4.3.1.** Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate , pe parcelele alaturate cladiri cu destinatia de locuinte/servicii.

**4.4. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator**, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Functiunea dominanta este **IS - zona pentru institutii si servicii de interes general si LMu – zona rezidentiala de locuinte S+P+1+M ( pana la 10,00m).**

### REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

**IS** - Zona institutii publice si servicii de interes general – atelier croitorie P+1

**LMu** – Zona rezidentiala de locuinte S+P+1+M ( pana la 10,00m): locuinta P+1- unitate functionala de baza

## 5. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL ( IS )

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**5.1.1.** Subzona servicii – atelier croitorie P+1 ;

- 5.1.2.** Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;
- 5.1.3.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;
- 5.1.4.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport, personalul de deservire (salariati ) si clienti ;
- 5.2. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ : **IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general – atelier croitorie .
- 5.3. Functiuni complementare functiunii servicii si comerciale.** Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), comert, prestari servicii diverse, depozitare, grupuri sanitare, spatii tehnice, spatiu depozitare, receptie, camera de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila si pietonala (inclusiv parcaje), totem, semnalistica, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporara a deseurilor menajere).

## **CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

- 5.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune IS “ institutii publice si servicii de interes general” - utilizarea stabilita in PUZ ,
- 5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**
  - constructiile vor respecta “ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației” cu modificarile si completarile ulterioare.
- 5.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor
- 5.6.1.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

## **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

- 5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)**
- 5.7.1.** Se permite dezmembrarea parcelei in alte doua parcele;
- 5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**
- 5.8.1.**
  - retras fata de aliniamentul parcelei spre est (strada Prof. Cornel Popa) cu minim 6,50 m ;
  - retras fata de aliniamentul parcelei spre sud (strada Gimnaziului) cu minim 24,00 m( la limita zonei de protectie LEA 110kV) ;
- 5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**
- 5.9.1.** Edificabilul propus se amplaseaza conform prevederilor din plansa “Reglementari urbanistice – Zonificare” astfel :
  - Retrageri minime edificabil maxim admis zona servicii:
  - retras fata de limita proprietatii spre NC 86797, pe partea de nord( posterioara) cu minim 6,50 m;
  - retras fata de limita laterala vestica a proprietatii cu minim 5,00 m ;
  - retras fata de limita laterala estica a proprietatii cu minim 1,00 m ;
- 5.10. CIRCULATII SI ACCESE**
- 5.10.1.** Accesul carosabil si pietonal principal pe parcela se asigura din strada Prof. Cornel Popa si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public.
- 5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- 5.11.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public (zona strazilor Prof. Cornel Popa, Gimnaziului si drum de acces), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

**5.11.2.** Pe proprietatea beneficiarului au fost prevazute locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 actualizat. Au fost prevazute 11 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta, cu dimensiunile de 2,50/5,00 m.

**La faza DTAC se vor calcula locurile de parcare in functie de suprafata construita:**

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

\* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

\* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

\* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

\* un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

## **5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**5.12.1.** Se stabileste **H maxim** astfel: **Hmaxim = 10,0 m; P+1;**

## **5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**5.13.1.** Volumele vor fi simple cu finisaje din materiale de calitate;

## **5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Cladirile propuse vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa, canalizare si gaze conform avizelor obtinute .

## **5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.15.1.** Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta;

**5.15.2.** Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m la arbori si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati ( solitari ) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor ( la gaze si fum ) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiaase artarul de Manciuira, plopul alb, plop negru piramidal, mestecan, iasomia ( lamaita ), liliac, catalpa ( trambitar ) etc.

**5.15.3.** Au fost propuse spatii verzi in proportie de cca 20% din suprafata totala a parcelei cu NC 86663.

## **5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Imprejmuirea pe latura posterioara si laturile laterale ale proprietatii vor respecta limita schitei cadastrale ale imobilului, cu recomandarea ca inaltimea maxima sa fie de 2,0 m.

**5.16.2.** Imprejmuirea spre spatiul public va fi transparenta cu inaltimea maxima de 1,8m. Se admite soclu opac.

## **5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

Conform plansei nr. 2.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

**POT ( maxim ) = 35 % ; CUT ( maxim ) = 0.7;**



## **6. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE S+P+1+M**

### **CAP. 1 GENERALITATI**

**6.1. Functiunea dominantă** a zonei este locuire individuala pe lot cu inaltimea predominanta P- P+1.

**6.2. Subzonele** care compun zona studiata in PUZ :

**6.2.1.** Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;

Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;

**6.2.2. Functiunile complementare** admise pe parcela din subzona LMu: **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

### **CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

**6.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din LMu :

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

- comert;

#### **6.5. 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.

#### **6.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor din zona LMu :

**6.6.1.** 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.

**6.6.2.** 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 refofosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- 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

### 6.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

6.7.1. Se permite dezmembrarea in maxim 2 parcele a parcelei NC 86799 conform PUZ.

### 6.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

6.8.1. Cladirile propuse pe strada Prof. Cornel Popa si care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel:

- retras minim 2,00 m fata de strada Prof. Cornel Popa;
- retras minim 2,00m fata de drumul de acces;

### 6.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

#### 1. Parcela cu numar cadastral 86797, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

- retras fata de limita proprietatii spre NC 86663, pe partea laterala sudica cu minim 0,60 m;
- retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita laterala nordica a proprietatii cu minim 2,00 m ;

#### 2. Parcela cu numar cadastral 86799, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

- retras fata de limita proprietatii spre NC 86797, pe partea laterala sudica cu minim 2,00 m;
- retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 2,00 m ;
- retras fata de limita laterala nordica a proprietatii la limita zonei de protectie LEA 20 kV si fata de terenul vandut doamnei Dumitru Denisa – Alexandra la minim 27,70 m ;

#### 3. Parcela cu numar cadastral 76625, retrageri edificabil propus pentru locuinta:

- retras fata de limita proprietatii spre NC 77239, pe partea laterala sudica cu minim 2,00 m;
- retras fata de limita posterioara a proprietatii( NC 86799 – parcela beneficiarilor) cu minim 2,00 m ;

### 6.10. CIRCULAȚII SI ACCESE

6.10.1. Amplasamentul care face obiectul PUZ va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe Prof. Cornel Popa.

6.10.2. Accesul la locuinte se asigura pe fatada principala dinspre str. Prof. Cornel Popa.

6.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –edificabilul are propus un loc de parcare , conform prevederilor Anexei 5 din RGU- este necesar 1 loc parcare>> locuinta.S-au propus cate 2 locuri de parcare pe fiecare parcela de locuit.

### 6.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

6.12.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi : Hmaxim cornisa = 8,0 m ; Hmaxim coama = 10,0 m.

### 6.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

6.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va incadra din punct de vedere arhitectural in zona;

6.13.2. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate; se recomanda acoperisuri din tabla solzi in culori asortate cu finisajele exterioare.

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

### 6.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

### 6.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

6.15.1 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 cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 817 mp (30%).

## **6.16. IMPREJMUIRI**

**6.16.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Inaltimea maxima admisa de 2,0m, din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

## **6.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**POT = 35,00 % ; CUT = 1; Nr. niv. = S+P+1+M**

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU