

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

PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE P+M

Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 5C, județ Dâmbovița

Beneficiar: **DINU ELENA - MARIA** – Mun. Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 178K

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚE P+M**

NR. PROIECT: **Z551/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Strada Crângului,
Nr. 5C**

BENEFICIAR: **DINU ELENA - MARIA**
**Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Calea
Câmpulung, Nr. 178K**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com

**FAZA
PROIECTARE:** **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2a – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.2b – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G ÎN CURS DE AVIZARE	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1.000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Scara 1: 1.000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	11
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă.....	13
2.5. Echiparea edilitară	15
2.6. Probleme de mediu	15
2.7. Opțiuni ale populației	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	16
3.4 Modernizarea circulației	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	22
3.7 Protecția mediului	24
3.8 Obiective de utilitate publică	25
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	25
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	25

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE P+M

Adresa: Str. Crângului, Nr. 5C, Municipiul Târgoviște

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

Beneficiar: DINU ELENA - MARIA – Mun. Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 178K

Data: 2024; Cod proiect: Z551

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției de construire pentru un teren proprietate privată - persoană fizică, **DINU ELENA - MARIA** în vederea lotizării și valorificarea acestuia prin construirea de locuințe.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, Strada Crângului (DN 72 A), Nr. 5C, NC 88432, UTR 38, în suprafața totală de **7.200 mp**.



În Certificatul de Urbanism nr. 04 / 03.01.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art.47, alin (3), lit. e), coroborat cu art.32, alin (1), alin (3) și alin (4) pentru autorizarea investiției este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (5), lit.a), prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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 posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

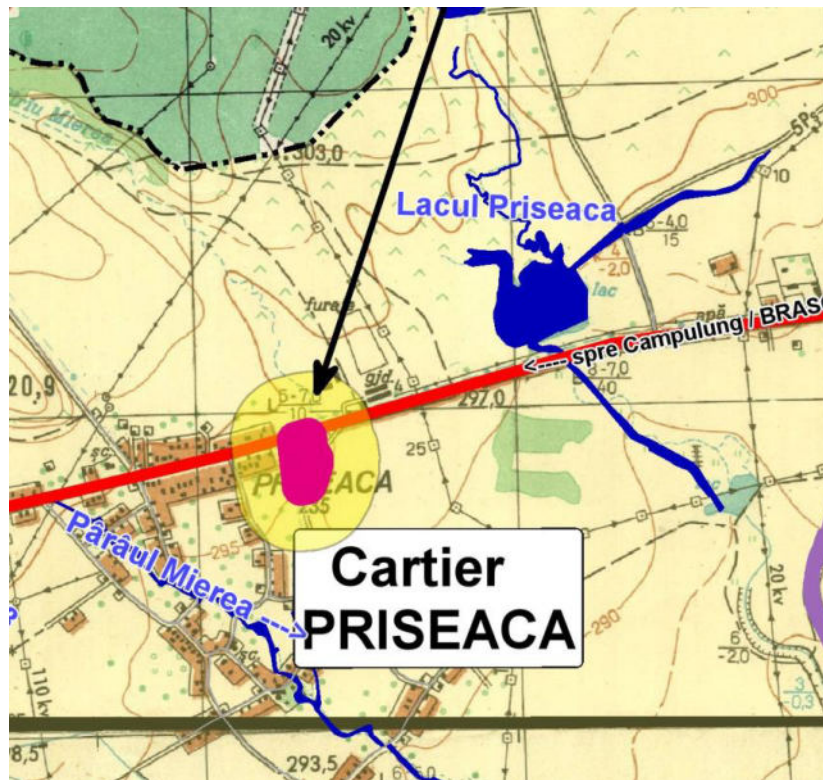
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de dezlipire autentificat cu nr. 3190 / 07.10.2022;
- Studiu geotehnic Af.;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;

- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

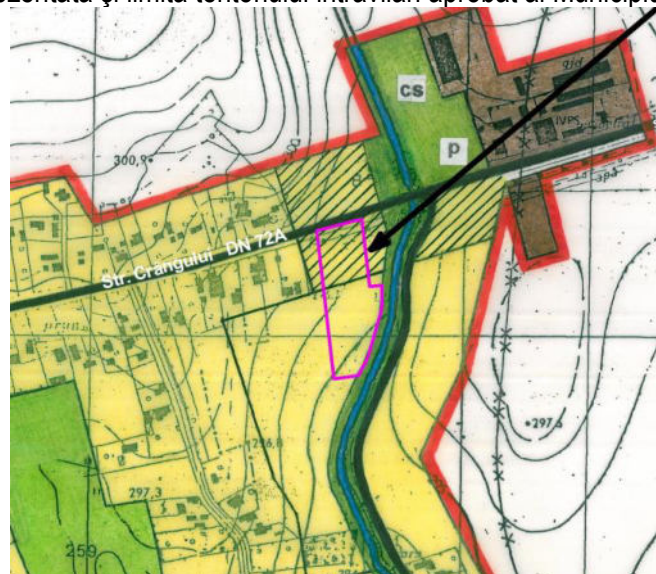
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 38. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Tipuri de subzone funcționale. LMr1, ISas, ISi, ISs, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activități de tip IS pentru funcțiuni necesare;
- activități de tip GC - cimitir;
- activități de tip I, în limita incintelor existente;
- activități de tip Pcs;
- spații plantate cu val de protecție de-a lungul Pârâului Mierea;
- terenuri agricole în intravilan (funduri de parcele, ce pot deveni accesibile numai prin reparcelări, pentru care nu există solicitare de construire);

Utilizări permise cu condiții:

- toate parcelele amplasate la străzi existente și care nu aparțin zonelor cu condiții de autorizare directă sau la str. Crângului, cu condiția adaptării regulilor de construire din zonele cu condiții de autorizare directă învecinate;
- zona de protecție a cursurilor de apă;
- zona de protecție a monumentelor istorice.

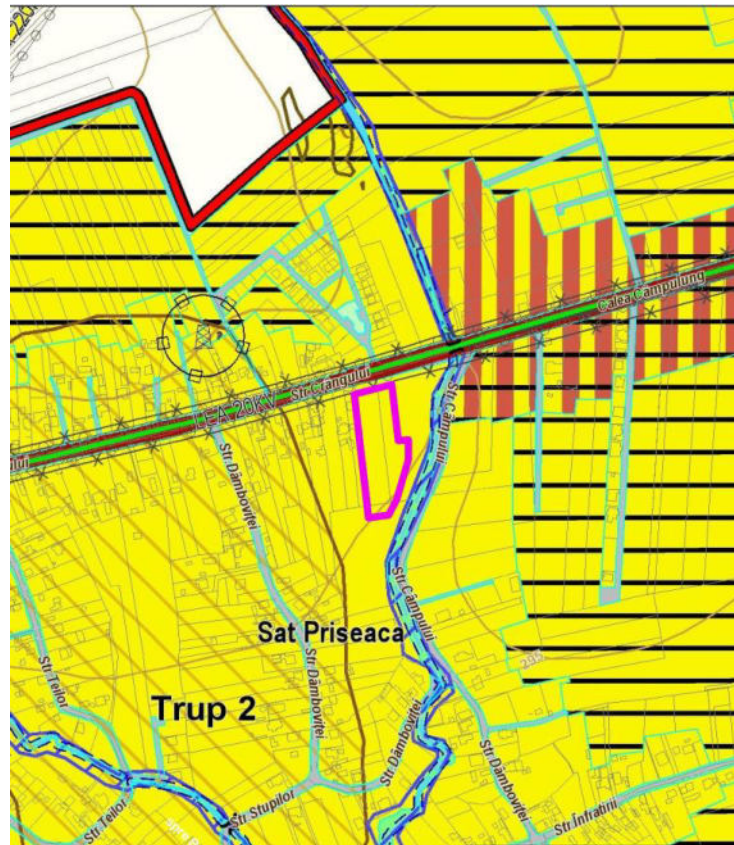
Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):

- parcelele adiacente la str. Crângului.

Conform documentației urbanistice P.U.G. aprobat și RLU aferent, imobilul se află în zonă LMr2 - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - cu clădiri de tip rural, unde valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: **POT = 15%; CUT = 0,30; Niv = 2,00**; înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe parcelă este de **10,00 m**. Înălțimea construcțiilor se măsoară din punctul cel mai coborât al terenului parcelei, până la planul orizontal generat, după caz, de: partea superioară cornișei aticului; partea inferioară a cosoroabei, grinda de bază a structurii acoperișului.

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște în curs de avizare", scara 1 :5000, amplasamentul studiat se va încadra în L1c - Subzona pentru locuințe individuale situate pe parcelar de tip agricol cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 30% pentru construcție locuință
- CUT maxim 1,2 mp ADC/mp teren
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel al construcțiilor va fi de maxim 12 m și minim 9m
(conform adresa de la SC AREAL DESIGN SRL – proiectant PUG Municipiul Târgoviște).



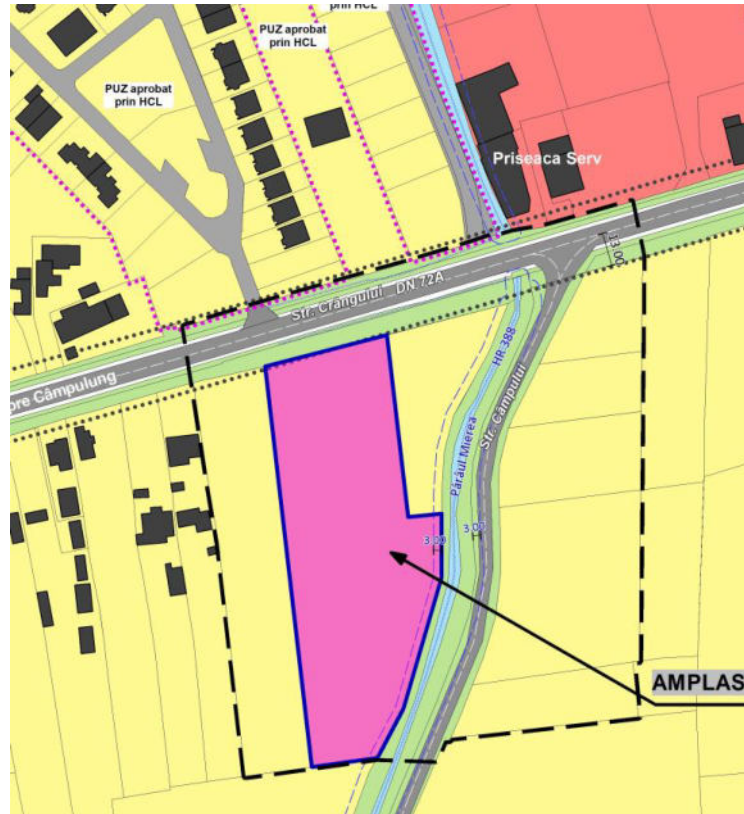
Încadrarea în PUG în curs de avizare

În planșa nr. 0.3 – “Încadrarea în zonă” sc. 1 : 1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ limita intravilanului existent și limita zonei studiate în PUZ.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip rural, unde valorile maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 15,0%, CUT = 0,30, Niv = 2,00, H max.= 10,00 m.

Ca reper în zona studiată se regăsesc:

- SC Priseaca Serv;
- Cartiere rezidențiale;
- Pârâul Mierea.



Încadrarea în zonă

2.2. 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 Campiei piemontane 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 .Poziția stratelor este aproape orizontala.
 - În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.
 - Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
 - Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale (argile ,argile slab nisipoase).
 - Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activa a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind dificile de fundare.
 - Categoria geotehnica finala în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
 - Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) 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 perioada de revenire de 50 ani.
 - Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).
 - Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾.
 - Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de $0,30g$ iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (*nisip argilos*) dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 275 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B=1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.

- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

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

- Se va sistematiza terenul pe verticala având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de baltire temporară.

- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.

- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” –MLPAT 1994, după modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de compartare la sapat				Greutate medie în situ (în saturație) kg/m^3	Afanare după execuția săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarmacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
3	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
6	Nisip argilos	slab coezive	mijlociu	I	I	-	1700-1850	14-28%

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Crângului (DN72A) cu care se învecinează pe latura de nord.

Str. Crângului reprezintă o arteră importantă a municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens și are 1 benzi/sens. DN 72A are lățimea de 24,00 m, cu 2 benzi de circulație, câte o bandă de circulație pe sens, format din 7,0 m partea carosabilă, rigole și spații verzi neîntreținute.

Drumul național are 2 benzi de circulație de 3.50 m fiecare, are sistem rutier elastic și este încadrat de acostamente din balast și șanțuri de pământ.

Sistemul rutier al drumului național în zonă este următorul:

- BA 16 – 4 cm.
- BAD22,4 – 6 cm.
- AB31,5 – 8 cm.
- Piatră spartă – 15 cm.
- Fundație balast – 30 cm.

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 7+319 și kilometrul 7+366 pe partea stângă a drumului.

Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre spațiile verzi de pe parcelă.

Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea

localităților, servind totodată și ca străzi de interes național, județean sau local.

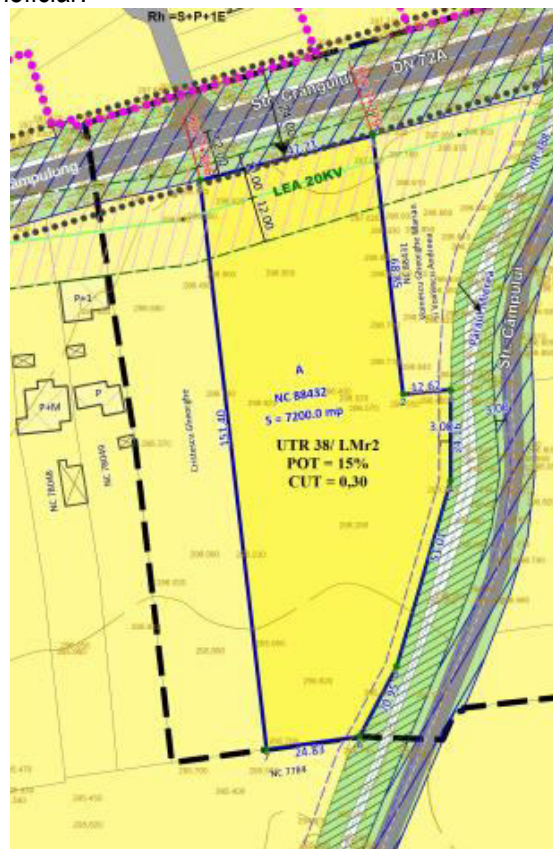


Str. Crângului(DN 72A) (documentar foto)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc. 1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita intravilan aprobat (cca 130 m);
- limita PUZ-uri aprobate (în partea de nord pentru realizare cartiere de locuit);
- limita zona studiată (include DN 72A, strada Câmpului, terenurile agricole neconstruite din partea de est și vest);
- limita proprietate beneficiar.



Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Crângului (DN72A);
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuințe, servicii, terenuri agricole;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil"; În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2, service auto SC PRISEACA SERV SRL, DASO CADO POOL;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - Str. Crângului	- pe o distanță de 47,21 m;
Est - Voinescu Gheorghe Marian și Voinescu Andreea	- pe o distanță de 81,47 m;
- HC 388 Pârâul Mierea	- pe o distanță de 96,12 m;
Sud - NC 7784	- pe o distanță de 24,83 m;
Vest - Cristescu Gheorghe	- pe o distanță de 151,40 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit.
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
 - Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară.
 - Parcela are acces facil la drumul național.
 - Amplasamentul este traversat de o linie electrică de medie tensiune LEA20V, a carei zonă de protecție este de 24,0 m (12.00 m stânga - dreapta din axul liniei) - risc antropic.
 - Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A.
 - Parcela studiată se află în zona de protecție a Pârâul Mierea - risc natural.
 - Conform studiului de inundabilitate terenul este aproape complet inundabil.
 - Cursul de apă Pârâul Mierea necesita intervenții pentru curățare.



Parcela studiată (documentar foto)

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord – Locuințe funcționale la distanțele de 40,80 m, 75,80 m;
- Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 54,50 m;

- Est – Locuință funcțională la distanța de 140,50 m;
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 136,0 m;
- Vest – Locuințe funcționale la distanțele de 26,80 m, 27,80 m, 67,00 m;

Cea mai apropiată locuință este la distanța de 26,70 m.

Cea mai apropiată clădire cu altă destinație decât locuire este amplasată la distanța de 62,70 m (SC Priseaca Serv).

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă și rețele de transport, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Canalizarea menajeră

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița CATD) are în exploatare și rețele de canalizare care se află la o distanță de aproximativ 250 m de zona respectivă pe strada Dâmboviței.

• Rețeaua de canalizare existentă în cartierul Priseaca este dimensionată pentru un debit $Q_{max.orar} = 17$ mc/h, este de tip ramificat (colector principal și colectoare secundare) și este realizată din conducte din PVC - SN4 (Dn = 250 mm - 315 mm), se desfășoară în lungul DN 72A și a celorlalte străzi locale ale cartierului.

• Stația de epurare este amplasată partea sud-estică a cartierului Priseaca, pe malul drept al pr. Ilfov, la cca. 50 m de acesta. Stația de epurare este dimensionată să epureze 100% din apele uzate colectate din cartier, corespunzător a 1500 locuitori echivalenți.

Alimentarea cu gaze

• Pe DN 72A există sistem de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică

• Terenul pe care se va amplasa obiectivul este traversat de LEA 20kV, echipată pentru zone cu circulație frecventă (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24m simetric față de ax), proprietate DEER-Sucursala Târgoviște.

• De asemenea, în zona există LEA 0.4kV, LES 20 kV, LES 0,4 kV și PTAB 20/0,4 kV .

Telecomunicații

• Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3m.

Gospodăria comunală

• În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

• Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre spațiile verzi de pe parcelă.

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

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe fiecare lot propus se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la groapa de gunoi ecologică.
 - La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
 - Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.
 - Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate.

Accesul la loturile noi create să se facă în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

Retragerea edificabilului propus pentru locuințe față de limitele loturilor propuse, să se facă astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

Din analiza situației existente rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este constructibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în UTR 38, unde funcțiunea dominantă este de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - **LMr2** - cu clădiri de tip rural, unde valorile maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 15,0%, CUT = 0,30, Niv = 2,00, H max.= 10,00 m.

Tipuri de subzone funcționale: LMr1, ISas, ISi, ISs, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA.

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

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, pentru dezmembrarea terenului în mai mult de trei loturi este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat, zona rezidențială nou constituită cu clădiri în stare bună, la periferia municipiului Târgoviște și accesibilitate facilă.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii de locuire susțin și justifică demersul beneficiarului.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa 2.1. - "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și planșa 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accesul carosabil și pietonal se asigură din spațiul public al străzii Crângului, prin intermediul unei alei carosabile private cu lățimea minimă de 9,00 m.

Aleea carosabilă privată de acces:

Profilul transversal propus pentru aleea carosabilă și pietonală, ce deservește accesul la toate loturile noi create va avea o ampriză de 9,0 m și are următoarele caracteristici:

- partea carosabilă 7,00 m.
- trotuar de 1,0 m pe ambele părți.
- sub trotuarul amenajat se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

Aleea carosabilă va deservi atât pentru accesul la loturile noi create cât și pentru realizarea extinderii rețelelor de echipamente edilitare : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc.

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 7+319 și kilometrul 7+366 pe partea stângă a drumului.

Drumul național (DN 72A) are 2 benzi de circulație de 3.50 m fiecare, are sistem rutier elastic și este încadrat de acostamente din balast și șanțuri de pământ.

Sistemul rutier al drumului național în zonă este următorul:

- BA 16 – 4 cm.
- BAD22,4 – 6 cm.
- AB31,5 – 8 cm.
- Piatră spartă – 15 cm.
- Fundație balast – 30 cm.

Accesul rutier la drumul național se va realiza direct, cu racordare simplă, razele de racordare vor fi de min. 9.00 m.

Accesul rutier va avea lățimea în incintă cât și în zona limitei de proprietate de 7.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre incinta obiectivului, astfel încât apele pluviale vor fi dirijate în incinta obiectivului, nu spre drumul național.

Beneficiarul investiției va monta la ieșirea din obiectiv indicatorul rutier: fig. B2 „, Oprire „ și indicatorul rutier fig. D3 „La dreapta”, corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă pe drumul național.

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 „Parcaje”, iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

Pe fiecare lot nou realizat s-au propus 2 locuri de parcare.

În incinta obiectivului se vor amenaja 24 locuri de parcare.

Estimăm un trafic ușor de aproximativ 20 - 40 autoturisme pe zi.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre spațiile verzi de pe parcelă.



Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului Strada Crângului: 24,0m.
- alee carosabilă incintă : 9,0 metri.
- greutate maximă admisă: 2,0 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumul de acces public.

În planșa nr. 6 «Profile transversale» este prezentat profilul transversal pentru drumurile publice ce delimitează parcela și pentru aleea carosabilă privată propusă.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune lotizarea terenului și realizarea unor clădiri compacte cu destinația de locuire.

Zona studiată are ca funcțiune dominantă **locuire**.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunii.
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod pentru fiecare lot.
- obținerea de loturi cu forme, dimensiuni geometrice și suprafețe care să se înscrie în cerințele legale.
- amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să nu se stânjenească reciproc.
 - definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor locuințe confortabile, cu standard ridicat și cu valoare superioară a locuirii.
 - se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul public strada Crângului) care îl delimitează pe latura de nord.
 - s-a propus realizarea a **16 loturi** destinate realizării de locuințe, spații verzi, drum de acces, regim de înălțime P+M.

Se propun următoarele zone funcționale:

* Zonă rezidențială - LMu

- regimul de înălțime propus pentru locuințe: P+M.
* (se admit subsol/demisol).
- suprafețele loturilor pentru locuințe (12) sunt cuprinse între cca 311 mp și 700 mp.
- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al înșiririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

* Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – C

- lotul 16 este destinat amenajare alee carosabilă.
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale, cu lățimea de 9,0 m. Aleea carosabilă și pietonală are un traseu rectangular și urmărește în plan dispunerea loturilor propuse.

* Zonă verde, parcuri - Pp

- lotul 14 este destinat realizării unei zone verzi (loc de joacă/parc).

* Zona cu interdicție de construire - IC

- pentru loturile 1 și 2 se propune interdicție de construire (culoar de protecție LEA 20kV); pentru aceste parcele nu se propun zone funcționale.

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	386
2	363

3	311
4	407
5	340
6	340
7	340
8	450
9	340
10	528
11	340
12	425
13	386
14	292
15	700
16	1252
TOTAL	7200

- loturile 3 - 15 sunt construibile din punct de vedere al prevederilor R.G.U. privind: suprafața minimă, deschiderea la stradă, adâncimea minimă necesară și accesul la o cale de acces.
- loturile 1 și 3 sunt neconstruibile din cauza riscului antropic. Pe aceste parcele se admite vegetație spontană de înălțime redusă care va fi întreținută periodic.
- conform prevederilor din R.G.U.(Regulamentul General de Urbanism) pentru fiecare lot nou propus au fost propuse: accese pe parcele/accese principale în clădiri.
- clădirile de locuit propuse se vor putea realiza în regim izolat.

Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagră/gri punctată) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent la 12,00 m din axul DN 72A.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- Edificabilele propuse se vor amplasa la distanța de minim 32,00 m față de axul DN 72A.
- retragerea față de limita proprietății spre nord (aliniere limitativă spre strada Crângului) va fi 18,50 m și 20,40 m (la limita zonei de protecție LEA 20 kV);
- retragerea față de aleea carosabilă propusă (aliniere limitativă) va fi de minim 4,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a loturilor propuse va fi de minim 2,00 m și 3,00 m;
- retragerea față de limitele laterale ale loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	7200		100%
*ZONA REZIDENTIALA din care:	4907	100%	68%
Suprafata construita:	1472.00	30%	

Suprafata desfasurata:	2944.00*		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	1963.00	40%	
Suprafata spatii verzi amenajate	1472.00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 30%; CUT= 0.6; Rh. = P+M; H max. cornisa= 6,00 m; H max. coama= 9,00 m			
* ZONA VERDE, PARCURI	292		4%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=10%; CUT=0.1; Rh. = P; H max. = 4,00 m;			
* ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE	749		10%
* ZONA CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA	1252		17%

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Pentru zona rezidențială:

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0.6
- Rh maxim = P+M
- H max. cornișă = 6,00 m; H max. coamă = 9,00 m
- Rh maxim anexe, foșoare, garaje = Parter, Hmax. cornișă = 4,00 m; Hmax. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

Pentru zona verde, parcuri:

- POT maxim = 10%
- CUT maxim = 0,1
- Rh maxim = Parter
- H max. cornișă = 3,00 m; H max. coamă = 4,00 m.

*** NUMĂR LOCATARI estimati:** câte 3 pe lot;

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 38.**

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ este de 7.200 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 1472.00. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 2944.00 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent alb, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.
- se admit acoperișuri: într-o apă/ două ape, patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Conformarea cu Reglementările Urbanistice

o **Funcțiune Compatibilă:** Asigurarea că proiectul de lotizare respectă funcțiunea dominantă de locuire stabilită prin PUG, evitând conflictele de utilizare a terenurilor și contribuind la coerența dezvoltării urbane.

o **Respectarea Reglementărilor Locale:** Respectarea tuturor reglementărilor locale și naționale privind utilizarea terenurilor, construcțiile rezidențiale și amenajările de spații verzi.

2. Infrastructura și Accesibilitatea

o **Accesibilitate:** Se va asigura accesul ușor la transportul public și la infrastructura rutieră majoră, facilitând astfel mobilitatea rezidenților.

3. Utilități și Servicii Publice

o **Racordarea la Utilități:** Se va asigura racordarea fiecărui lot la rețelele de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, internet) conform standardelor de calitate și siguranță.

o **Iluminat Public:** Se va instala un sistem de iluminat public adecvat pentru drumul de acces și zonele comune, asigurând un nivel corespunzător de siguranță și confort pentru rezidenți.

4. Spații Verzi și Amenajări Publice

o **Integrarea Spațiilor Verzi:** Se vor planifica și amenaja spații verzi cu rol ambiental și de protecție pe fiecare lot care să ofere zone de recreere și relaxare pentru rezidenți.

o **Protejarea Mediului:** Se vor implementa măsuri pentru protejarea mediului înconjurător, inclusiv gestionarea eficientă a apelor pluviale și plantarea de arbori.

5. Arhitectura și Estetica

o **Coerența Arhitecturală:** Se va promova un design arhitectural coerent și estetic, care să se integreze armonios cu stilurile existente în zonă. Se vor utiliza materiale de construcție de calitate și culori care să se potrivească contextului local.

o **Calitatea Construcțiilor:** Se va asigura că toate construcțiile respectă normele de siguranță și calitate în construcții, contribuind astfel la durabilitatea și funcționalitatea acestora.

6. Securitate și Siguranță

o **Siguranța la Locul de Muncă:** Asigurarea că toate normele de siguranță sunt respectate pe șantierul de construcție, protejând muncitorii și rezidenții.

o **Sisteme de Securitate:** Se va încuraja instalarea de sisteme de securitate și monitorizare pentru a asigura siguranța locuitorilor.

7. Aspecte Juridice și Administrative

o **Respectarea Reglementărilor:** Se vor respecta toate reglementările legale și administrative aplicabile pentru lotizarea și dezvoltarea terenului.

o **Documentație Completa:** Se va asigura că documentația de lotizare este completă și corect întocmită, facilitând astfel aprobările și implementarea proiectului.

Concluzie

Prin urmare, respectarea acestor recomandări va asigura o integrare eficientă și armonioasă a investiției de lotizare în zona existentă, contribuind la dezvoltarea durabilă și la îmbunătățirea calității vieții în municipiul Târgoviște.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

• Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de

amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

- Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta normă se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuielile beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

Alimentarea cu apă

- Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirilor propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

Canalizarea menajeră

- Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirilor propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă în zonă, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.
 - Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Telecomunicații

- Beneficiarul are obligația îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:
 - se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;
 - se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;
 - în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură);
 - dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja câte o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe fiecare lot propus.
- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

3.7 Protecția mediului

1. Gestionarea Apei și Apelor Pluviale

o **Sisteme de Drenaj:** Se vor proiecta și implementa sisteme eficiente de drenaj pentru a preveni acumularea apei și inundarea terenului. Se va asigura că apa pluvială este colectată și drenată în mod adecvat.

o **Recuperarea și Utilizarea Apelor Pluviale:** Se vor instala sisteme de colectare a apelor pluviale pentru a putea fi utilizate în irigarea spațiilor verzi și a grădinilor, contribuind astfel la economisirea apei potabile.

2. Protejarea și Crearea Spațiilor Verzi

o **Spații Verzi și Arbori:** Se va asigura un procent de 30% din suprafața fiecărui lot pentru spații verzi. Se vor planta arbori și arbuști autohtoni pentru a îmbunătăți calitatea aerului și a oferi habitate pentru fauna locală.

3. Eficiența Energetică și Utilizarea Resurselor

o **Construcții Sustenabile:** Se vor promova utilizarea materialelor de construcție ecologice și sustenabile, precum și implementarea tehnologiilor de eficiență energetică în proiectarea și construcția locuințelor.

o **Energie Regenerabilă:** Se vor încuraja instalarea panourilor solare și a altor surse de energie regenerabilă pentru alimentarea locuințelor, reducând astfel impactul asupra mediului.

4. Gestionarea Deșeurilor

o **Reciclare și Compostare:** Se vor implementa sisteme de colectare selectivă a deșeurilor și facilități pentru reciclare și compostare, pentru a reduce cantitatea de deșeuri care ajung la gropile de gunoi.

o **Reducerea Deșeurilor de Construcții:** Se va încuraja gestionarea responsabilă a deșeurilor de construcții, prin reciclarea și reutilizarea materialelor unde este posibil.

5. Controlul Poluării

o **Reducerea Poluării Aerului:** Se vor implementa măsuri pentru reducerea emisiilor de praf și poluanți în timpul construcției, cum ar fi utilizarea de bariere de protecție și umezirea drumurilor de acces.

o **Zgomot și Vibrații:** Se vor asigura măsuri pentru reducerea poluării fonice și a vibrațiilor în timpul construcției, pentru a minimiza disconfortul pentru rezidenții din zonă.

6. Protecția Solului

o **Protecția Stratului de Sol Fertil:** Se vor asigura protecția și conservarea stratului de sol fertil în timpul lucrărilor de construcție, pentru a putea fi reutilizat în amenajările peisagistice.

o **Gestionarea Eroziunii:** Se vor implementa măsuri pentru prevenirea eroziunii solului, cum ar fi stabilizarea terenului și plantarea de vegetație de protecție.

7. Implicarea Comunității și Educația Ecologică

o **Consultare Publică:** Se propun organizarea de sesiuni de consultare publică pentru a implica comunitatea locală în procesul de planificare și pentru a lua în considerare sugestiile și preocupările acestora privind protecția mediului.

o **Educație Ecologică:** Se va promova educația ecologică în comunitate, informând rezidenții despre bunele practici de mediu și importanța protejării resurselor naturale.

8. Respectarea Legislației de Mediu

o **Avize și Autorizații:** Se va asigura obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare de la autoritățile de mediu competente și respectarea reglementărilor în vigoare privind protecția mediului.

o **Monitorizarea Impactului:** Se va implementa un sistem de monitorizare continuă a impactului asupra mediului pe parcursul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a locuințelor.

Concluzie

Prin respectarea acestor recomandări, lotizarea terenului pentru construirea de locuințe în municipiul Târgoviște va contribui la dezvoltarea sustenabilă și la protejarea mediului, asigurând totodată un mediu sănătos și confortabil pentru viitorii rezidenți.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ, dezmembrarea terenului - (12 luni).

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni).

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului privat **DINU ELENA-MARIA**.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse, în vederea lotizării unui teren pentru construire locuințe, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 04/ 03.01.2024 de către Primăria Municipiului Târgoviște;

* Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral 88432, categoria de folosință "arabil", intravilan, situat pe strada Crângului, Nr. 5C.

* Se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul de acces public) care îl delimitează pe latura de nord; s-au propus realizarea a 16 loturi destinate realizării de locuințe, loc de joacă/parc, alee carosabilă de acces.

* Se definește edificabilul pentru fiecare lot în parte astfel încât beneficiarul să nu fie constrans la etapa DTAC de anumite condiții restrictive.

* Suprafețele loturilor pentru locuințe sunt cuprinse între cca. 311 mp și 700 mp.

* Accesul la loturi se va realiza prin intermediul aleii carosabile propuse cu lățimea de 9,00 m. Aceasta urmărește în plan dispunerea loturilor propuse.

* Loturile de locuințe propuse vor putea fi mobilate cu: locuința regim de înălțime P+M, garaj separat de clădirea de bază sau înglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spații pentru recreere: terasă, foisor, piscine, activități de bricolaj și întreținere.

* Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către spațiile verzi de pe parcelă, pentru a nu afecta proprietățile învecinate; vor executa racordurile la utilități în funcție de condițiile impuse de către gestionarii acestora prin avizele respective.

* Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de un spațiu destinat locuirii, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente.

* Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ:

- Pentru zona de locuințe: POT max. = 30 %; CUT max. = 0,6;

- Pentru zona verde: POT max. = 10 %; CUT max. = 0,1;
- * Loturile propuse se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (minim 30%).
- * Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din spațiul public al străzii Crângului.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2
REGULAMENT DE URBANISM
AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE P+M"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE P+M"**, Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, nr. 5C, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Documentații de urbanism:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA aprobat de CLMT;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **7.200 mp**, proprietate privată a persoanei fizice **DINU ELENA - MARIA**, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil"- intravilan, și este situată în municipiul Târgoviște, str. Crângului, nr. 5C, UTR 38, număr cadastral 88432.

3.2. Funcțiunile propuse pentru parcela care face obiectul PUZ sunt:

- Zonă rezidențială - **LMu**
- Zonă verde, parcuri - **Pp**
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**
- Zonă cu interdicție de construire – **Ic**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

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

- terenul se află în zona inundabilă a pârâului Mierea. La faza DTAC există obligativitatea de obținere aviz de la Administrația Națională Apele Române.

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, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art. 14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate, terenuri agricole neconstruite și curs apă.

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 și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)

- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în zona inundabilă a pârâului Mierea. La faza DTAC există obligativitatea de obținere aviz de la Administrația Națională Apele Române pentru stabilirea măsurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în zona de protecție a unei linii electrice aeriene de medie tensiune, LEA 20kV, a cărei zonă de protecție este de 24,0 m (12,0 m de o parte și de alta a liniei), conform ord. ANRE 239/2019.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

La faza DTAC se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Pentru parcela care face obiectul PUZ se menține aliniamentul existent la DN.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- față de limita proprietății spre nord (aliniere limitativă spre strada Crângului) la distanța de 18,50 m și 20,40 m (la limita zonei de protecție LEA 20 kV);

- față de aleea carosabilă propusă (aliniere limitativă) la distanța de 4,00 m;

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streșinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streșină constă în obligația proprietarului de a face streșină casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre spațiile verzi de pe parcelă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se propune accesul carosabil din spațiul public Str. Crângului DN 72A.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul propus al Str. Crângului DN 72A.

- accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală dinspre aleea carosabilă propusă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții: realizarea de soluții de

echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se permite dezmembrarea fiecărui lot propus.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi construibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- se permite dezmembrarea loturilor propuse;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pentru parcela cu numărul cadastral **88432** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pentru fiecare lot de locuire.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se propun pentru parcela care face obiectul PUZ următoarele zone funcționale:

- Zonă rezidențială - **LMu**
- Zonă verde, parcuri - **Pp**
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**
- Zonă cu interdicție de construire – **Ic**.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus trei zone funcționale conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru fiecare zonă funcțională propusă prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;
cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – zone funcționale;**
art. 2 – funcțiunea dominantă;

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 3 – utilizări permise;**
art. 4 – utilizări permise cu condiții;
art. 5 – utilizări interzise;
art. 6 – interdicții temporare;
art. 7 – interdicții definitive (permanente);

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;**
art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;
art. 10 – amplasarea față de C.F.;
art. 11 – amplasarea față de aliniament;
art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 13 – accese carosabile;**
art. 14 – accese pietonale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

- art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;**
art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 17 – parcelare;**
art. 18 – înălțimea construcțiilor;
art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 20 – parcaje;**
art. 21 – spații verzi;
art. 22 – împrejurimi;

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

- art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);**
art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LMu - CLĂDIRI P+M (loturile 3-13, 15 Suprafață totală = 4.907 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu - zonă rezidențială cu clădiri P+M.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuințe.
 - piscină, anexă, garaj.
 - spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție.

- construcții și echipamente edilitare care deservesc locuințele.
- alei carosabile, trotuare, parcuri.
- platforme depozitare deșeuri menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:
 - protecția populației față de producerea unor fenomene naturale;
 - reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
 - sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
 - sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice;
 - sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, 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;
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil).
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca locuințele să fie însorite dispune est - vest.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune menținerea aliniamentului existent.

Se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:

- construcțiile se vor retrage la minim 32,0 m față de axul drumului național.
- construcțiile se vor retrage la minim 8,50 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de limita proprietății spre nord (aliniere limitativă spre strada Crângului) va fi 18,50 m și 20,40 m (la limita zonei de protecție LEA 20 kV).
- retragerea față de alea carosabilă propusă (aliniere limitativă) va fi de minim 4,00 m.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară a loturilor propuse va fi de minim 2,00 m și 3,00 m;
- retragerea față de limitele laterale ale loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din strada Crângului prin aleea carosabilă propusă.
- accesul nu vor afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public.
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private pe cheltuiala beneficiarului.
- staționarea autovehiculelor se va face în locurile special amenajate, în afara drumurilor publice.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal la loturile nou create se asigură pe fațada principală dinspre aleea carosabilă propusă.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii; Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD.
 - în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița SA (CATD) în cel mai scurt timp.
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria).
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reampasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor

naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile 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.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

- terenul pe care se va amplasa obiectivul este traversat de LEA 20kV, echipată pentru zone cu circulație frecventă (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24m simetric față de ax), proprietate DEER-Sucursala Târgoviște. De asemenea, în zona există LEA 0.4kV, LES 20 kV, LES 0,4 kV și PTAB 20/0,4 kV .

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD. ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuiuala beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- conform art. 49, din Legea 123/2012 (Legea Energiei) cu modificările și completările ulterioare pentru protejarea rețelilor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție și/sau fără respectarea condițiilor/limitărilor prevăzute în acesta;

- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații sau vegetație forestieră, în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

- c) să depoziteze materiale pe culoarul de trecere și în zonele de protecție și de siguranță ale instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în oricare alt mod asupra acestora;

- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și avertizare aferente rețelilor electrice de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească, prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații al operatorului de distribuție.

- în timpul lucrărilor de exploatare sau intervenții accidentale beneficiarul va accepta accesul cu echipe și utilaje la instalațiile electrice amplasate pe acest teren, fără pretenții de orice natură. Pe durata existenței instalațiilor beneficiarul nu va amplasa construcții sub/supraterane pe culoarul LEA fără avizul operatorului de rețea și va păstra cale liberă de acces la acest culoar. Precizăm în mod expres că în cazul unor consecințe de orice natură (privind avarierea instalațiilor electrice existente) responsabilitatea revine în mod exclusiv proiectantului și a titularului prezentului aviz de amplasament.

- în zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, la adâncimi cuprinse între 0,7 m și 1,3 m. Având în vedere că instalațiile de telecomunicații pot fi afectate de lucrările proiectate prin PUZ, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare.

- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea.

- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură).

- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate. Soluțiile tehnice privind devierea și protecția acestora vor fi discutate cu reprezentanții ai Orange Romania Communications, iar documentația va fi avizată de Orange Romania Communications S.A..

- execuția lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistența tehnică din partea Orange Romania Communications S.A..

- în zonele de apropiere și intersecție cu instalațiile de telecomunicații subterane existente în zonă, lucrările de săpătură proiectate se vor executa obligatoriu manual.

- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de către cel care a produs avaria.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- pentru loturile de locuit, înălțimea maximă admisă va fi: Rh max. locuințe = P+M; H max. cornișă = 6,0 m, H max. coamă = 9,0m.

- pentru anexe, foșoare, garaje se stabilește Rh max.= Parter; H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m.

- regim maxim de înălțime propus P+M.

* (se admit subsol/demisol).

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige (se admit accente de culoare).

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.

- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri.

Articolul 20 - PARCAJE:

- se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde.
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelei.
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; se admite soclu opac.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces privat și public.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 30%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.6;

ZONA VERDE, PARCURI (lot 14 - Suprafața = 292 mp) – Pp**CAP. 1 GENERALITĂȚI****Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- Pp - zonă verde, parcuri.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- spații verzi, parcuri.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- spații plantate.
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă.
- alei pietonale.
- platforme depozitare deșeuri menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- construcțiile se vor retrage la minim 8,50 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- edificabilul propus va fi amplasat la o distanță de minim 4,00 m față de aleea carosabilă privată propusă.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară a lotului propus va fi de minim 3,00 m;
- retragerea față de limitele laterale ale lotului nou propus va fi de minim 2,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- nu se permite acces carosabil.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse ale aleii carosabile private.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se propune bransarea la rețeaua publică de energie electrică pentru iluminatul public.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

- se propune extinderea rețelelor publice pe aleea carosabilă propusă și ulterior bransarea.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- pentru lotul de zonă verde, parc, înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornișă = 3,0 m, H max. coamă = 4,0 m.

- regim maxim de înălțime propus Parter.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice.

- băncile se vor realiza din lemn, coșurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se propun locuri de parcare.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inierbate și plantate cu arbori.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei.

- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m, transparente, se admite soclu opac.

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 10%.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0,1.

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ (lot 16 - Suprafața = 1.252 mp) - C**CAP. 1 GENERALITĂȚI****Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- **C** - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- circulație carosabilă și pietonală.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- circulație carosabilă.

- trotuare.

- șanturi, rigole.

- plantații de aliniament.

- indicatoare rutiere.
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
- refugii și treceri pentru pietoni.
- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului de acces conform prevederilor PUZ (zona drumului de 9,0 m);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă orice activitate care împiedică buna circulație pe drumurile publice punând în pericol siguranța și fluenta traficului auto.
- construcții de orice tip.
- împrejurimi amplasate la mai puțin de 4,5 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- nu este cazul.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumului este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană și subterană a echipării edilitare;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 20 - PARCAJE:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara lotului propus pentru circulație rutieră și pietonală.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- nu e cazul.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejurimile căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejurimi decorative și transparente.

- împrejuririle se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **maxim** – nu este cazul.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **maxim** – nu este cazul.

ZONĂ CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (loturile 1 și 2 - Suprafața = 749 mp) - Ic

CAP. 1 GENERALITĂȚI

8.1.1. Funcțiunea dominantă – zonă cu interdicție de construire.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

8.2.1 UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi.
- echipamente tehnico-edilitare – LEA 20 KV.

8.2.3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- vegetație cu înălțimi reduse.

8.2.4. UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții de orice tip.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 38.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu