

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ - CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE P+2+3R CU SPATII PRESTARI SERVICII LA PARTER

Targoviste, str. 10 Mai, nr. 18-20, jud. Dambovita

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Art. 1 – Rolul regulamentului local de urbanism

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior in zona studiata.

2) Regulamentul local de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplica, in cazul de fata, la terenului in suprafata de 604,00mp, teren identificat prin numar cadastral 88086, situat in intravilanul municipiului Targoviste, str. 10 Mai, nr. 18-20, in UTR nr.6.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborarii prezentului Regulamentul local de urbanism stau, in principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicata

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, in cazul de fata: Planul Urbanistic General al Municipiului Targoviste aprobat prin HCL 9/1998, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018 si a Legii nr.124/30.04.2024 pentru aprobarea OG nr.33/2023.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Art. 2 – Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile ce fac obiectul P.U.Z..

Zonificarea functionala propusa prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei si este prezentata in plansa Reglementari urbanistice – zonificare. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiei ce se vor respecta in cadrul zonei functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.

Art. 4 - Zone construite protejate

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a vreunui monumentului istoric.

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

Art. 5 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. In aceasta zona nu sunt identificati factori de risc natural previzibil.

Art. 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Constructia propusa in zona studiata nu este expusa la riscuri tehnologice.

Art. 7 - Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat. Constructia propusa are posibilitatea de bransare la retelele de utilitati existente de-a lungul strazilor 10 Mai si Gabriel Popescu.

Art. 8 - Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile invecinate.

Art. 9 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: **POT=35% si CUT=1,20**.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Art. 10 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Se va asigura pentru fiecare cladire posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea constructiilor se va face astfel incat pentru toate incaperile de locuit sa se asigure durata minima de insorire de 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna.

Art.11 - Amplasarea fata de drumuri publice

Constructia cea mai avansata va fi amplasata la **1,50m** de la limita de proprietate spre strada 10 Mai. Fata de str. Gabriel Popescu, retragerea minima va fi de **3,00m** de la aliniament.

Art. 12 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Nu este cazul.

Art. 13 - Amplasarea fata de aliniament

Alinierea edificabilului se va realiza la distanta variabila intre **1,50m - 2,60m** fata de aliniamentul la str. 10 Mai, urmarindu-se regimul de aliniere existent.

Fata de aliniamentul la str. Gabriel Popescu, alee carosabila cu sens unic, edificabilul se va amplasa la distanta de **3,00m**, urmarindu-se regimul de aliniere existent.

Art.14 - Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile vor respecta intre ele distante mai mari decat inaltimea celei mai inalte (la cornisa). Exceptie fac cazurile in care cladirile prezinta calcane sau fatadele cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care nu necesita lumina naturala.

Amplasarea edificabilului fata de limitele laterale si posterioare:

Fata de limita laterala spre Nord (NC 4310) - **4,50m**;

Fata de limita laterala spre Nord (NC 4309) -**variabil intre 12,85m - 13,50m** ;

Fata de limita posterioara spre Vest (NC 86964) - **3,00m**

Balcoanele sau logiile vor fi integrate in volumul cladirii fara depasirea edificabilului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.15 - Accese carosabile

Numarul si configuratia acceselor se determina in cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul general de urbanism - RGU.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul carosabil se va realiza pe limita de est din str. 10 Mai.

Art.16 - Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza atat din str. 10 Mai cat si din str. Gabriel Popescu. Se va asigura accesul pietonal separat pentru locuinte si pentru spatiile de prestari servicii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art. 17 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile pavate din incinta.

Art.18 - Realizarea de retele edilitare

Proprietarul va executa toate lucrarile edilitare de echipare necesare, apa, canal, electricitate, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la retelele publice existente.

Lucrarile de echipare edilitara (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

Art.19 - Parcelarea

Cladirea va fi dispusa pe lot propriu avand acces direct din circulatia publica sau accesele din circulatia publica pot fi asigurate prin intermediul unor circulatii private.

Art. 20 - Inaltimea constructiilor

Inaltimea maxima admisa a constructiilor este **P+2+3R**, cu retragerea etajului 3 fata de strazile adiacente. Inaltimea maxima la streasina sau cornisa va fi de **10m in partea de cladire P+2 si 13,00m in partea de cladire P+3**, cu depasiri locale maxim 2m pentru cosuri, antene, casa scarii, etc. In cazul in care se opteaza pentru acoperis sarpanta peste etajul 3, acesta va avea o inaltime de maxim 2,00m, cu pod nemansardabil, rezultand un **H maxim = 15m la coama**.

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol pentru spatii tehnice, adapost aparare civila sau exclusiv garaje.

Art. 21 - Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Se interzic culorile stridente (rosu aprins, albastru, verde, mov) daca aceste sunt folosite pentru fondul fatadelor. Pot fi folosite doar ca accente. Paleta dominata a culorilor va fi cea existenta in zona: alb, gri, maro, nuante de galben-orange, nuante de rosu.

Tamplaria va avea culori: alb, maro sau gri. Se interzice inchiderea balcoanelor.

Acoperisul poate fi de tip terasa sau sarpanta. In cazul acoperisului sarpanta, invelitoarea va fi din tigla, tigla metalica sau tabla in culori nuante de rosu, maro sau gri, similar cu al celorlalte constructii din zona.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 22 - Parcaje

Numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din RGU precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent: locuinte colective - minim 1 loc de parcare pe unitate locativa (au fost prevazute 6 locuri de parcare pentru 6 apartamente/garsoniere) si si 1 loc de parcare pentru spatiul de prestari servicii cu suprafata mai mica de 200mp.

S-au prevazut in total 7 locuri de parcare din care 5 locuri in incinta, cu posibilitatea intoarcerii autoturismelor in incinta si 2 locuri pe latura de Sud-Vest a amplasamentului, cu acces din str. Gabriel Popescu.

Intrarile si iesirile la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Art. 23 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau amenajarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism, respectiv minim 2mp/locuitor si minim 5% pentru spatii comerciale.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 10% din suprafata terenului ca spatii verzi amenajate.

Art. 25 - Imprejmuiri

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre strazile adiacente se poate realiza doar cu gard viu. Accesul in curtea interioara poate fi controlat prin montarea unei bariere.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cadrul zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

M - Zona cu functiuni mixte (locuinta colectiva cu spatii prestari servicii la parter)

LI - Subzona locuinte colective cu regim de inaltime P+2+3R

ISps - Subzona pentru institutii si servicii de interes general - Prestari servicii

CC - Subzona circulatii rutiere si pietonale

TE - Subzona tehnico-edilitara

SV - Subzona spatii verzi private

GC - Subsona gospodarie comunală (platforma pubele ecologice)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

M - Zona cu functiuni mixte (locuinte colective cu spatii prestari servicii la parter)

1.1. GENERALITATI:

Caracterul zonei: Zona are un caracter mixt urban, in care se regasesc proportii diferite de functiuni (din suprafata construita desfasurata): cca. 75% locuire colectiva (**LI**) si cca.25% institutii si servicii de interes general - spatii prestari servicii (**ISps**).

Art. 1 Functiunea dominanta: locuirea colectiva ca activitate principala (**LI**)

Art. 2 Functiunile complementare admise pe parcela: ISps - spatii prestari servicii, CC circulatii rutiere si pietonale, TE necesare constructiei, SV spatii verzi, GC platforma pubele ecologice.

2.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:

Art. 3 Utilizari permise pe parcela:

a) Locuire colectiva, ca activitate preponderenta;

b) Se admite ca in fiecare locuinta (apartament) cu minim 2 camere de locuit sa se utilizeze una dintre camere pentru activitati compatibile locuirii, doar activitati care nu au contact cu publicul si nu creaza necesitatea de locuri de parcare suplimentare, nu produc poluare a aerului, inclusiv mirosuri sau fonica. Se admit activitati de tipul: exercitarea profesiilor liberale – doar acele profesii care se pot efectua independent, fara prezenta publicului sau in mediul online (proiectare, expertize tehnice, contabilitate, IT, creatie literala sau artistica), activitati nepoluante de tip artizanat sau manufactura.

c) Parterul constructiei va adaposti spatii pentru prestari servicii de tip coafor/friezerie, birouri, agentie voiaj, etc. , activitati care sa nu creeze un trafic intens.

Se interzice compartimentarea spatiului de la parter in mai mult de 2 unitati de prestari servicii.

Terenul adiacent constructiei se poate amenaja cu functiuni necesare locuirii: parcaje, alei carosabile si pietonale, spatii plantate si locuri de odihna, locuri de joaca, instalatii de toate tipurile.

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

Pe parcelele situate in zonele de protectie ale retelelor tehnico-edilitare constructiile si amenajarile vor fi autorizate conform avizelor proprietarilor de utilitati.

3.1. CONDITII DE AMPLASARE SI DE CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi) vor fi orientate preponderent pe laturile paralele cu strazile adiacente, SUD si EST, iar incaperile cu functiuni anexa (bucatarii, bai, depozitari, casa scarii etc) vor fi orientate pe laturile de NORD si VEST.

Art. 6 Amplasarea fata de drumurile publice:

Amplasarea se va face retras de la drum, in conformitate cu normativele drumurilor publice.

Art. 8 Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul fiecărei parcele:

Cladirea cea mai avansata spre strada va fi amplasata retrasa la distanta variabila intre **1,50m - 2,60m** fata de aliniamentul la str. 10 Mai.

Fata de aliniamentul la str. Gabriel Popescu, edificabilul se va amplasa la distanta de **3,00m**, urmarindu-se regimul de aliniere existent.

Art. 9 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

Constructia se va amplasa la distantele minime fata de limitele laterale si posterioare astfel:

Fata de limita laterala spre Nord (NC 4310) - **4,50m**;

Fata de limita laterala spre Nord (NC 4309) - **variabil intre 12,85m - 13,50m** ;

Fata de limita posterioara spre Vest (NC 86964) - **3,00m**

Art. 10 Accesul carosabil in interiorul parcelei:

Accesul carosabil se va face din str. 10 Mai.

Art. 11 Accesul pietonal in interiorul parcelei:

Accesul pietonal se va face din str. 10 Mai si din str. Gabriel Popescu.

Art. 12 Racordarea la retelele tehnico-edilitare:

Racordarea cladirii la utilitatile tehnico-edilitare se va face din retelele stradale existente in zona (apa, canalizare, curent electric, gaze, telefonie, cablu TV).

Art. 13 Divizarea parcelor:

Daca este cazul, se va face astfel incat sa conduca la realizarea unor parcele cu dimensiuni si suprafete corespunzatoare functiunilor care exista pe teren si a celor care urmeaza a fi amplasate.

Art. 14 Inaltimea constructiilor:

Regimul de inaltime propus este: **P+2+3R**, cu retragerea etajului 3 fata de strazile adiacente. Inaltimea maxima la streasina sau cornisa va fi de **10m in partea de cladire P+2** si **13,00m in partea de cladire P+3**, cu depasiri locale maxim 2m pentru cosuri, antene, casa scarii, etc.

In cazul in care se opteaza pentru acoperis sarpanta peste etajul 3, acesta va avea o inaltime de maxim 2,00m, cu pod nemansardabil, rezultand un **H maxim = 15m la coama**.

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol pentru spatii tehnice, adapost aparare civila sau exclusiv garaje.

Art. 15 Aspect exterior al constructiilor:

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior apreciaza valoarea peisajului, este interzisa. Fatadele laterale

si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Se interzic culorile stridente (rosu aprins, albastru, verde, mov) daca aceste sunt folosite pentru fondul fatadelor. Pot fi folosite doar ca accente. Paleta dominata a culorilor va fi cea existenta in zona: alb, gri, maro, nuante de galben-orange, nuante de rosu.

Tamplaria va avea culori: alb, maro sau gri. Se interzice inchiderea balcoanelor.

Acoperisul poate fi de tip terasa sau sarpanta. In cazul acoperisului sarpanta, invelitoarea va fi din tigla, tigla metalica sau tabla in culori nuante de rosu, maro sau gri, similar cu al celorlalte constructii din zona.

Art. 16 Procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al acestuia:

Procentul maxim de ocupare al terenului se prevede **POT = 35%** si coeficientul de utilizare al terenului **CUT=1,20**.

Art. 17 Spatiile de parcare/garare a autovehiculelor:

Se vor asigura obligatoriu spatii de parcare si/sau garare a autovehiculelor in limitele proprietatii: minim 1 loc de parcare / unitate locativa si minim 1 loc de parcare/200mp spatiu comercial/prestari servicii.

Art. 18 Spatii verzi:

Pe parcela se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 10% din suprafata terenului.

Art. 19 Imprejmuiri:

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre strazile adiacente se poate realiza doar cu gard viu. Accesul in curtea interioara poate fi controlat prin montarea unei bariere.

Intocmit:

Arh. Anamaria Barbu Ionescu

Ing. Corina Mereu

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ – “Construire cladire de locuinte colective P+2+3R cu spatii prestari servicii la parter”
Targoviste, str.10Mai, nr. 18-20, jud. Dambovita
Beneficiar: PARASCHIV NARCIS
Proiectant: SC A&A ARHITECTURA SI ANTREPRIZA SRL
Data elaborarii: mai 2025

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de realizare unei cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2+3R, pe terenul situat la adresa de mai sus.

Conform certificatului de urbanism nr.43/27.01.2025, PUG si RLU Mun. Targoviste, amplasamentul se situeaza in UTR 6, in zona cu functiune dominanta Lmu1 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) – cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) pentru care indicatorii urbanistici au valori maxime POT = 35% si CUT = 1,00.

Prezenta documentatie de urbanism se intocmeste pentru modificarea functiunii in functiune Mixta – locuinte colective (LI) cu spatii prestari servicii la parter (IS), a regimului de inaltime si a indicatorilor urbanistici.

Amplasamentul ce face obiectul PUZ identificat prin NC 88086 este in suprafata de 604mp, neconstruit si liber de sarcini juridice.

Prin documentatia de urbanism se va studia schimbarea destinatiei terenului, in zona cu functiuni mixte: **LI** - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) locuinte colective, cu spatii prestari servicii la parter (**ISps**), relationarea acesteia cu functiunile existente pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la aliniamentul existent, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale lotului, indicatorii urbanistici (POT, CUT) precum si accesele carosabile si pietonale.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste;
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-au efectuat ridicari topografice ale terenului, studiu geotehnic, studiu de circulatie si sau solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Targoviste, UTR 6, str. 10 Mai, nr. 18-20, Lmu1 – subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) – cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

Terenul in suprafata de 604mp, categoria de folosinta curti - constructii si se invecineaza la **Nord** cu proprietate privata (locuinta) NC 4309 (10,41m) si proprietate privata (locuinta) NC 4310 (7,53m), la **Est** cu proprietate privata (locuinta) NC 4310 (8,32m) si str. 10 Mai - NC 83906 (29,77m), la **Sud** cu str. Gabriel Popescu NC 83877 (17,74m) si la **Vest** cu proprietate privata (teren neconstruit - parcare Clinica Medlife-Polimed) NC 86964 (35,40m).

Terenul este neconstruit si liber de sarcini juridice.

Proprietarul doreste amplasarea unei cladiri de locuinte colective cu regim de inaltime P+2+3R, cu retragerea etajului 3 fata de strazile adiacente.

Amplasamentul este adiacent zonei rezidentiale cu cladiri de locuinte colective cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), zona deservita de str. Gabriel Popescu, si in apropierea unui spatiu de institutii si servicii medicale (ISs) – Clinica Medlife Polimed.

Propunerea de amplasare a unor constructii cu destinatia de **locuinte colective cu spatii prestari servicii la parter** se incadreaza in caracterul zonei, respectiv zona rezidentiala, necesitand modificarea indicatorilor de urbanism.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in sud-estul municipiului Targoviste, zona predominat rezidentiala, cu locuinte individuale cu regim de inaltime P - P+2, adiacenta unei zone cu locuinte colective cu regim de inaltime P+4. Indicatori urbanistici conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998 sunt POT=35%, CUT=1,00, Niv.3,0.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetata se situeaza in partea de nord a Campiei Romane, subunitatea Campiei Piemontane a Targovistei si prezinta un relief plan cu o panta de cca 1% pe directia NV-SE.

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

- temperatura minima absoluta -28°C;
- temperatura maxima absoluta +40.4°C;
- temperatura medie anuala a aerului +10°C;
- adancimea in inghet h=-0.90m (STAS 6054/87);
- precipitatii medii anuale 650mm;
- vanturi dominante N-VE-SV.

Hidrografic, zona studiata apartine bazinului raului Ialomita care in zona are un curs de la nord-vest catre sud-est si prezinta o albie bine incastrata in roca de baza (argile cenusii si galbui pleistocen inferioare).

Caracteristici geotehnice:

Terenul destinat viitorului obiectiv este plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. -22.00 -25.00m de la cota terenului natural.

Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de pietris cu bolovanis si liant, incepand cu cota -1.50m de la cota terenului natural.

Categoria geotehnica este 1, cu risc geotehnic **redus**.

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/87, este de -0.90m.

Dupa normativul P100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caraterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică” din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec.

Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4/2012, mediata pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0.4 kPa.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat este marginit pe latura de est de str. 10 Mai și pe latura de sud de str. Gabriel Popescu.

Accesul auto și pietonal principal pe amplasament se va realiza din str. 10 Mai. Din str. Gabriel Popescu, alee carosabilă cu sens unic, se va realiza doar un acces pietonal și acces la două locuri de parcare amplasate pe latura de sud-vest a lotului.

Accesul în incintă se realizează din str. 10 Mai, pe un acces cu lățimea de 5,00m.

Dimensionarea numărului locurilor de parcare se realizează în baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Se estimează 1 loc de parcare/unitate locativă, rezultând 6 locuri și 1 loc de parcare pentru spațiul de prestări servicii cu suprafața mai mică de 200mp.

S-au prevăzut în total 7 locuri de parcare din care 5 locuri în incintă, cu posibilitatea întoarcerii autoturismelor în incintă și 2 locuri pe latura de Sud-Vest a amplasamentului, cu acces din str. Gabriel Popescu.

Spațiile pentru prestări servicii nu vor avea nevoie de aprovizionare permanentă, eventuala aprovizionare cu consumabile se va face ocazional cu vehicule cu capacități mici (autoturisme).

Accesul pietonal se va realiza atât din str. 10 Mai cât și din str. Gabriel Popescu. Se va asigura accesul pietonal separat pentru locuințe și pentru spațiile de prestări servicii.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul este în totalitate proprietate privată obținut prin cumpărare a două loturi ce ulterior au fost alipite în baza Actului de alipire nr.565 din 28.03.2022, este intravilan, neconstruit și liber de sarcini juridice. Terenul în suprafața totală de 604mp are categoria de folosință curți-construcții.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul studiat are posibilitate de racordare la rețelele edilitare existente în zonă, pe strada 10 Mai și pe str. Gabriel Popescu: energie electrică, apă potabilă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale.

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune un post de transformare subteran, soluția finală va fi stabilită de proprietarul rețelei de distribuție energie electrică.

Lucrările de racord la rețelele edilitare precum și rețelele edilitare din incintă obiectivului vor fi finanțate de beneficiar, proiectarea și executia va fi realizată de firme specializate și agrementate și se vor executa doar în baza autorizațiilor de construire specifice.

Partea din clădire cu regim de înălțime P+2 poate avea un acoperiș cu înălțime mică, cu pod nemansardabil, pentru a facilita montarea de panouri fotovoltaice cu orientare sud, sud-est și sud-vest, sau panourile pot fi, montate peste etajul 3 retras.

2.7. Probleme de mediu

În conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, în zonă nu există riscuri naturale previzibile care ar putea afecta viitoarea construcție.

Pe amplasament se va amenaja o platformă pentru pubele ecologice amplasată la distanță de minim 10,00m față de ferestrele clădirilor de locuit.

Se vor amenaja spații verzi în suprafața minimă de 10% din suprafața lotului. Se propun spații verzi plantate în suprafața de 102,00mp, reprezentând aproximativ 17% din suprafața terenului (>10%).

2.8. Optiuni ale populatiei

Edificarea unei cladiri de locuinte colective in aceasta zona este perceputa de locuitorii zonei ca o investitie benefica, contribuind la salubritatea zonei si la finisarea urbanistica a frontului construit. Totodata, investitia ofera acces la servicii de interes local de tip coafor/friezerie, birouri, agentie voiaj, etc. , activitati care sa nu creeze un trafic intens.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG si RLU al municipiului Targoviste, zona studiata este cuprinsa in intravilanul municipiului Targoviste, **UTR6**, zona cu functiunea dominanta **LMu1 - subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) - cu cladiri de tip urban - exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare)**.

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998 sunt POT=35%, CUT=1,00, Niv.3,0.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Pe amplasamentul studiat se propune schimbarea functiunii din subzona functionala LMu1 - subzona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10m) – cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare) in zona functionala Mixta: LI - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) locuinte colective, cu spatii prestari servicii la parter (**ISps**).

Amplasarea edificabilului fata de limita spre **Est** - Str. 10 Mai (NC 83906) se stabileste la distanta de **1,50m - 2,60m fata de aliniament**, urmarindu-se regimul de aliniere existent.

Fata de limita de proprietate din **Sud** str. Gabriel Popescu (NC 83877), alee carosabila cu sens unic, se propune o retragere de **3,00m fata de aliniament**, urmarindu-se regimul de aliniere existent.

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi la **4,50m fata de limita laterala spre Nord** (NC 4310) si paralela cu acesta, rezultand o retragere **variabila fata de limita spre Nord** (NC 4309) **intre 12,85m si 13,50m**.

Fata de limita spre **Vest**, proprietate Clinica Medlife-Polimed - teren neconstruit (NC 86964), retragerea va fi de **3,00m**.

Constructia va fi edificata cu un regim maxim de inaltime P+2+3R, cu retragerea etajului 3 fata de strazile adiacente. Inaltimea maxima la streasina sau cornisa va fi de **10m in partea de cladire P+2 si 13,00m in partea de cladire P+3**, cu depasiri locale maxim 2m pentru cosuri, antene, casa scarii, etc. In cazul in care se opteaza pentru acoperis sarpanta peste etajul 3, acesta va avea o inaltime de maxim 2,00m, cu pod nemansardabil, rezultand un **H maxim = 15m la coama**. Partea din cladire cu regim de inaltime P+2 poate avea un acoperis cu inaltime mica, cu pod nemansardabil, pentru a facilita montarea de panouri fotovoltaice cu orientare sud, sud-est si sud-vest, sau acestea pot fi montate peste etajul 3.

Constructia va avea la parter spatii pentru prestari servicii de tip coafor/friezerie, birouri, agentie voiaj, etc. , activitati care sa nu creeze un trafic intens.

In constructia de locuinte colective se propun un numar de 3 apartamente/garsoniere la etajul 1, 2 apartamente la etajul 2 si 1 apartament la etajul 3. **Numarul total al unitatilor locative va fi de 6** apartamente/garsoniere.

Suprafata construita maxima a cladirii va fi de 210mp, iar suprafata desfasurata de 725mp. Apartamentele din cladire vor avea acces din incinta, pe latura de vest a amplasamentului unde va fi amplasata casa de scara.

Apartamentele vor fi completate de balcoane deschise, amplasate pe laturile de Est si Vest ale cladirii, in limita edificabilului propus. Spatiile de prestari servicii vor avea o suprafata

de cca 190mp, din suprafata construita scazandu-se casa de scara pentru etajele superioare si vor avea acces pe fatada principala orientata spre str. 10 Mai.

In incinta se vor amenaja locuri de parcare, spatii verzi, alei si platforme pietonale, platforma de depozitat deseuri menajere si reciclabile.

Amplasarea cladirii respecta prevederile OMS 119/2014, art.3, alin.1: "*amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.*" Conform alin.3, "*in cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre*".

Laturile de sud, est si vest ale cladirii sunt amplasate la distante mai mari decat inaltimea, iar latura de nord este amplasata la 5m fata de calcanul locuintei P+1 inveciante.

Se recomanda amplasarea incaperilor de locuit pe laturile de est, sud si vest, iar incaperile ce nu necesita insorire, pe latura de nord.

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre strazile adiacente se poate realiza cu gard transparent cu inaltime maxima de 2,00m sau doar cu gard viu.

Bilant teritorial:

Suprafata totala teren.....	604,00mp
Suprafata construita propusa.....	210,00mp
Suprafata desfasurata propusa.....	725,00mp
Alei si platforme betonate in incinta.....	292,00mp
Suprafata spatii verzi(>10%).....	102,00mp

Indicatori urbanistici aprobat/existent/propus:

POT aprobat 35% / POT existent 0,0% / **POT propus 35%**

CUT aprobat 1,00 / CUT existent 0,00 / **CUT propus 1,20**

RMH propus: max.10,00m pentru zona P+2 si max.13,00m pentru zona P+2+3R, la streasina sau cornisa (de la CTA)

H maxim = 15,00m la coama (de la CTA) in cazul in care se opteaza pentru acoperis sarpanta peste etajul 3, cu pod nemansardabil
(cu depasiri locale de max 2m pentru cosuri, antene, casa scarii, etc)

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol pentru spatii tehnice, adapost aparare civila sau exclusiv garaje.

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul are posibilitatea de bransare la reseaua de alimentare cu apa potabila stradala amplasata de-a lungul strazilor 10 Mai si str. Gabriel Popescu.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a constructiei propuse se va realiza prin racordul la reseaua de canalizarea stradala existenta de-a lungul strazilor 10 Mai si str. Gabriel Popescu.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul beneficiaza de posibilitatea bransarii la reseaua de energie electrica stradala. Pentru alimentarea cu energie electrica se propune un post de transformare subteran, solutia finala va fi stabilita de proprietarul retelei de distributie energie electrica. (SC Electrica Distributie SA).

Alimentarea cu gaze naturale

Constructia propusa are posibilitatea de bransare la reseaua de gaze naturale amplasata de-a lungul strazilor 10 Mai si str. Gabriel Popescu.

3.4. Protectia mediului

- Eliminarea apelor pluviale de pe acoperisul constructiei se va realiza prin sistem de jgheaburi si burlane; eliminarea apelor pluviale din zonele betonate se va face prin sistem de rigole ce vor deversa in spatiile verzi;
- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata minima de 10% din suprafata terenului
- Se va amenaja un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un loc de parcare pentru spatiile prestari servicii in suprafata mai mica de 200mp. Locurile de parcare vor fi amplasate la distante mai mari de 5m fata de ferestrele incaperilor de locuit.
- Se va amenaja platforma pentru pubele ecologice la distanta mai mare de 10m de ferestrele locuintelor
- Intregul ansamblu va trebui sa beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare.

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categorii de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pentru realizarea constructiei, inclusiv lucrarile de bransare la retelele edilitare si retelele din incinta, circulatii private si spatii verzi, vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.
- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitii suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

Etapa I: Studii, proiecte, obtinere avize si autorizatie de construire – 12 luni

Etapa II: Realizarea investitiei de baza – Construire cladire – 48 luni

Etapa III: Realizarea bransamentelor la utilitati, amenajari exterioare – 6 luni

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea unei functiuni rezidentiale adiacent unei zone cu aceeasi functiune se incadreaza in caracterul dominant avand o influenta urbanistica benefica. Un astfel de obiectiv rezolva o necesitate esentiala, aceea de locuire, si contribuie la dezvoltarea localitatii si la finisarea urbanistica a zonei.

Prin realizarea unei constructii de locuinte in interiorul unei zona rezidentiale existente nu se identifica consecinte negative economice si sociale la nivelul UAT.

Intocmit,
Arh. Anamaria Barbu Ionescu

Ing. Corina Mereu