

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

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

*Municipiul Târgoviște, str. Silviu Stănculescu, nr. 45A
județ Dâmbovița*

Beneficiari: **DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA-MARIANA** – Municipiul Târgoviște, Str. Silviu Stănculescu, Nr. 45

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT :	PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
NR. PROIECT:	Z564/2025
AMPLASAMENT:	Municipiul Târgoviște, Str. Silviu Stănculescu, Nr. 45A
BENEFICIAR:	DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA- MARIANA Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. Silviu Stănculescu, Nr. 45
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 Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT Inginer Marian Radu
REȚELE
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI 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

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 2.000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1000

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. – SECȚIUNI 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	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	12
2.3. Circulația	13
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	14
2.5. Echiparea edilitară	16
2.6. Probleme de mediu.....	17
2.7. Opțiuni ale populației	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	17
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local	17
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	18
3.4 Modernizarea circulației.....	18
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	23
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.....	26

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE

Adresa: Str. Silviu Stănculescu, Nr. 45A, Municipiul Târgoviște

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

Beneficiar: DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA-MARIANA – Municipiul Târgoviște, Str. Silviu Stănculescu, Nr. 45

Data: 2025; Cod proiect: Z564

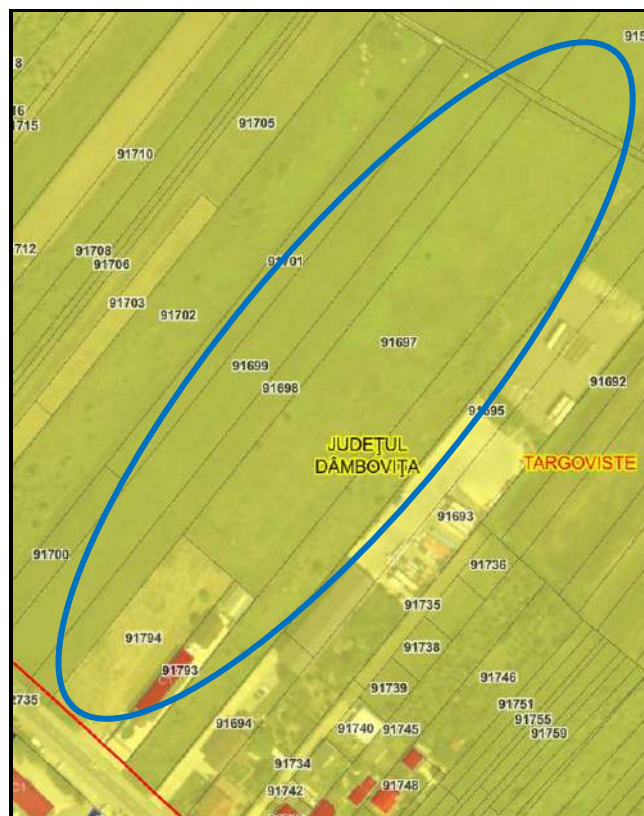
Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de introducere parțială în intravilan ($S = 558$ mp) și de reglementare a unui teren proprietate privată - persoane fizice, pentru lotizarea și valorificarea acestuia prin construirea de locuințe.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul (NC 91794, $S = 3244$ mp) și extravilanul (NC 91697, $S = 12866$ m) municipiului Târgoviște, și este proprietate privată a beneficiarilor, persoane fizice **DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA-MARIANA** conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 1554 din 19.09.2024.



Încadrarea parcelei în Municipiul Târgoviște

În Certificatul de Urbanism nr. 408/23.05.2025 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), pentru autorizarea investiției este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ pentru divizarea în mai mult de trei parcele și pentru introducerea în intravilan.

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

1.3 Surse documentare

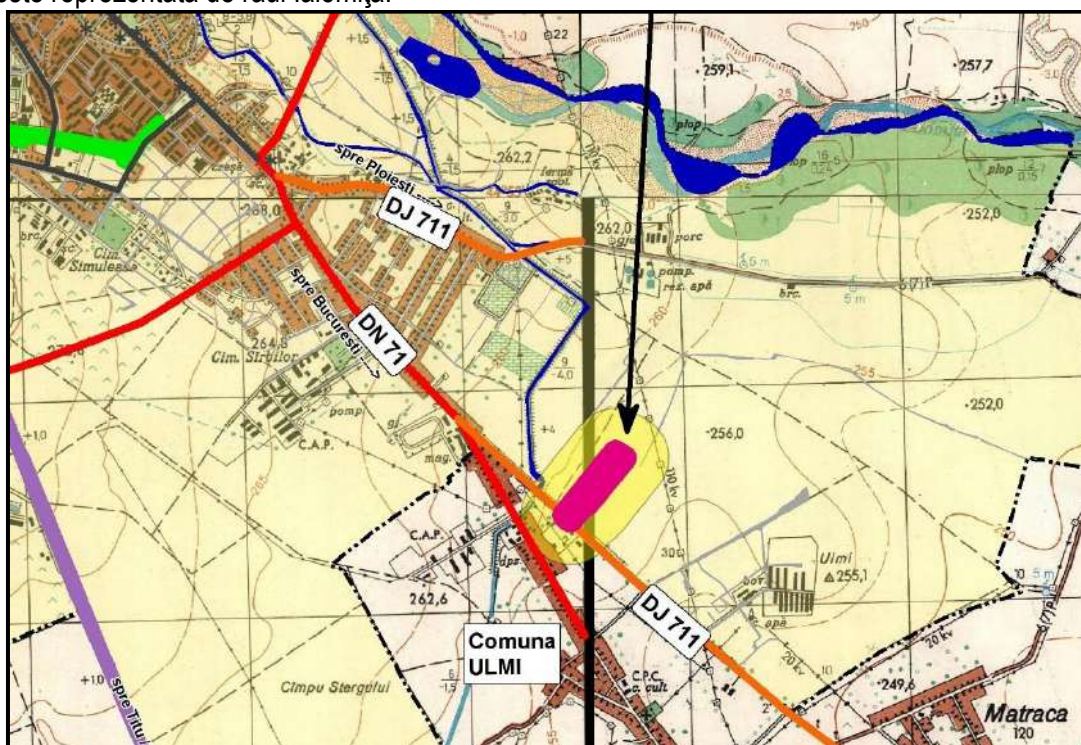
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de dezmembrare autenticat cu nr. 1554/19.09.2024;
- Studiu geotehnic Af.;
- Studiu de circulație;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică 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 parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea sud-estică a teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, adiacent strazii Str. Silviu Stanculescu – DJ 711.

La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DJ 711, DN 71, DN 72, DN 72A. Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcelele care fac obiectul documentației se află în UTR 24. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște. Parcela se află parțial în intravilanul și parțial în extravilanul municipiului Târgoviște.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 24, conform PUG și RLU aprobat este "LMr – Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00m) – cu clădiri de tip rural.

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: LMr- Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - cu clădiri de tip rural.

Tipuri de subzone funcționale:

- LMu2 – Zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P,P+1,P+2 (până la 10m);
- LMr1– Zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m);
- LMr2 – Zonă predominant rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m);
- Pp – parcuri, grădini de cartier, scuaruri;
- A – zona de unități agricole și sere;
- S – zonă cu destinație specială;
- ISc – construcții comerciale;
- ISps – construcții pentru alte prestări de servicii;
- TA - zona cu terenuri aflate permanent sub ape.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activități în unități agricole;
- activități cu destinație specială – partea administrativă în limita incintei existente;
- activități de comerț orășenesc și prestări servicii;
- spațiu plantat, element de articulare între zone urbane;
- în insule – activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei

Târgoviște Sud) în limitele incintelor existente;

- în insulă – activitate de depozitare deșeuri industriale (zgoră) de la UPET.

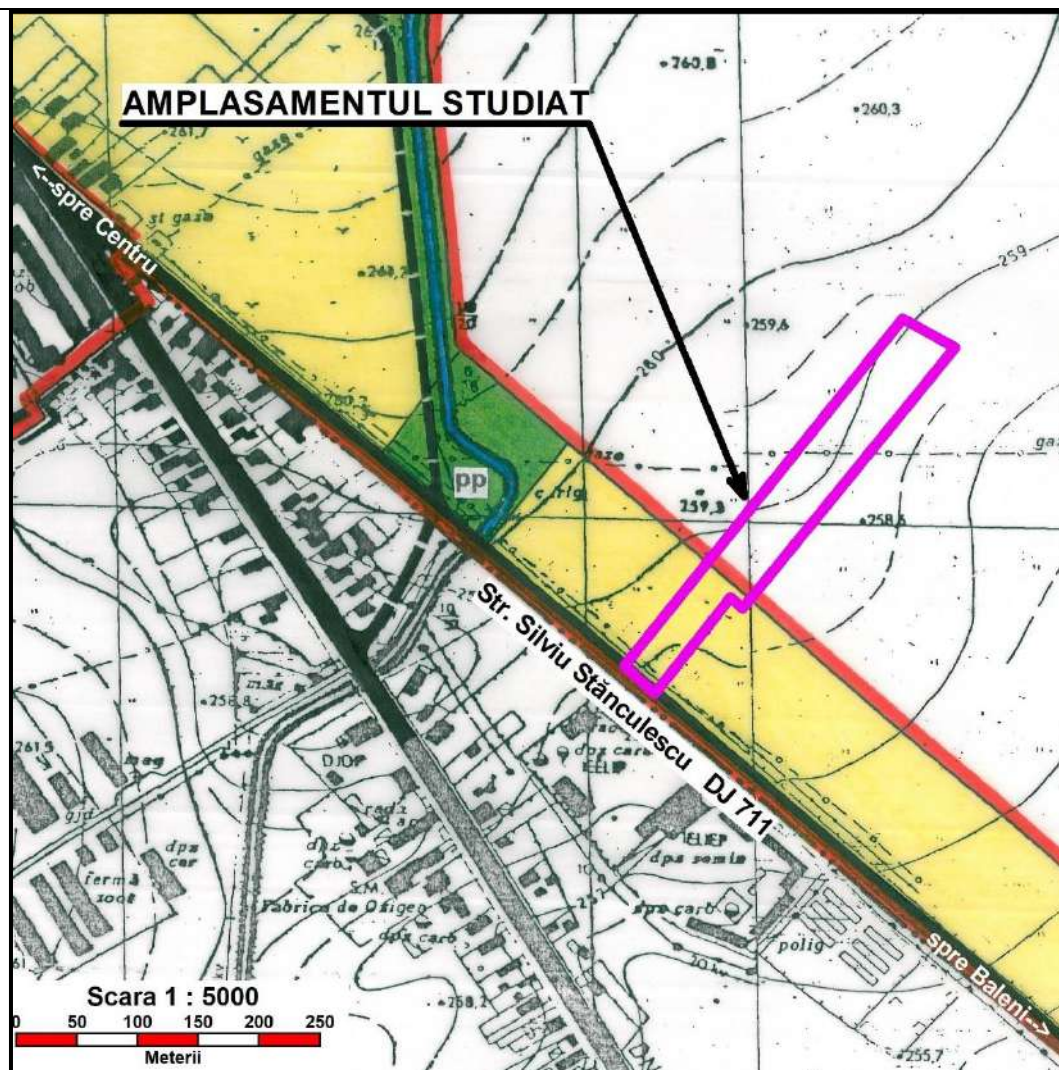
Utilizări permise cu condiții:

- zona A – utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatații de tip industrial (sere, etc);
- zona S – menținerea caracterului administrativ;
- zona IS – se va realiza o grupare de clădiri, conformată spațial ca reper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran;
- în zonele de producție agro-zootehnică și de echipare tehnico-edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective;
- în zona de protecție a cursurilor de apă, cu respectarea normelor specifice.

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ):

- parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești;
- în zona **TNh** pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ;
- în zonele de producție agro-zootehnică din insule.

Conform prevederilor PUG și RLU parcela cu NC 91794 se află în zona LMr – Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) și parcela cu NC 91697 se află în extravilan, nereglementată urbanistic.



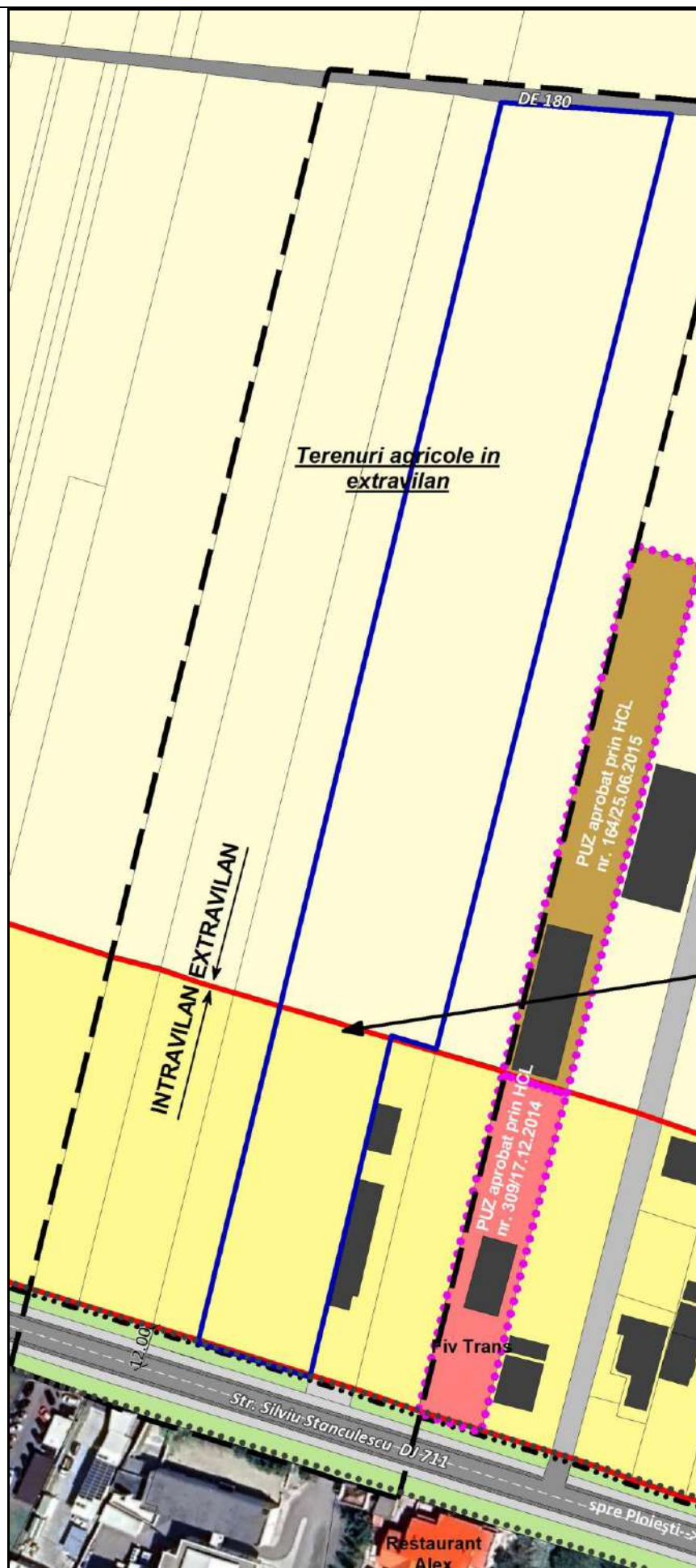
Încadrarea în PUG

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, limita intravilanului existent și limita zonei studiate în PUZ.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit preexistent, cu funcțiunea de: locuințe individuale pe lot, regim mic de înălțime.

Ca reper în zona studiată se regăsesc:

- Restaurant Ballroom Nova 2 (comuna Ulmi);
- Restaurant Alex (comuna Ulmi).



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 Câmpia Târgoviștei.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluviale (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri medii de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2, riscul geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054-1977, adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90–1,00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă / 20–30 mm) și 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 zonă este 8¹ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani.
- Conform normativului P 100 / 1-2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30 g, iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din argilă nisipoasă cafenie plastic tare cu elemente de pietriș.
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri medii de fundare.
- În raport cu apa, acest tip de pământ prezintă fenomene de contracție–umflare (PCUM) conform normativ NP 126/2010, la variații de umiditate de până la 2 m adâncime. Argila până la adâncimea de 2 m este cu activitate medie în raport cu apa și prezintă fenomene de contracție–umflare, pentru care presiunea de umflare este $P_u = 50\text{--}100 \text{ kPa}$.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2, cu risc geotehnic moderat.
- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2-85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pământ, pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00 \text{ m}$ și o cotă de fundare $D_f = -2,00 \text{ m}$: $P_{\text{conv}} = 240 \text{ kPa}$.
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 126/2010.
- Conform „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață”, indicativ NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argilă nisipoasă) dă o presiune convențională de bază $P_{\text{conv}} = 240 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (pietriș cu bolovăniș și argilă nisipoasă) se dă o presiune convențională de bază $P_{\text{conv}} = 350 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar:
 - a se lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații;
 - în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuire cu bitum, cu o lățime minimă de 0,90 m, prevăzute cu o pantă de 4–5‰ spre exterior, pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;

- trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0,25 m;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;
 - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul construcției;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară dacă fundațiile vor fi portante (continue);
 - gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghețului;
 - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri;
 - ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” – MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executar ea sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de dragalina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila Nisipoasa	coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietriș cu nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă din strada Silviu Stănculescu (DJ 711) cu care se învecinează pe latura de sud. Pe latura de nord, în zona de extravilan amplasamentul studiat se învecinează cu DE 180, drum de exploatare de pământ, cu o ampriză variabilă de cca 3,85 m- 4,40 m în zona studiată, drum ce necesită modernizare.

Str. Silviu Stănculescu reprezintă o arteră importantă a municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens (o bandă/sens). Strada este asfaltată și s-au realizat trotuare, lățimea drumului județean în zona amplasamentului fiind de 24,50 m.

Elementele drumului județean pe zona obiectivului:

- parte carosabilă 6,50 m.
- rigole carosabile 2x1,0 m.
- trotuare 2 x cca 2,70 m.
- spații verzi variabile.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc.

Str. Silviu Stănculescu se încadrează la: străzi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătura sau magistrale.



Strada Silviu Stănculescu

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelelor proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște (la limita amplasamentului care face obiectul PUZ).
- limita teritoriului intravilan al municipiului Târgoviște (la limita zonei care face obiectul PUZ).
- limita zonei studiate cu o suprafață de 46291,0 mp.
- limita PUZ aprobat (în partea de est, Fiv Trans).

- limita parcelor proprietate privată care fac obiectul PUZ.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 46291 mp.

Amplasamentul care face obiectul este format din două parcele cu suprafața totală de **16210 mp, NC 91794** (S= 3344 mp) **și NC 91697** (S=12866 mp).

NR.CRT.	PROPRIETARI	CATEGORIA DE FOLOSINTA	INTRAVILAN	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA- MARIANA	A	DA	NC 91794	3344
		A	NU	NC 91697	12866
TOTAL					16210

La momentul realizării actului de dezmembrare autenticat cu nr. 1554/19.092024 numărul cadastral al parcelei studiate cu NC 91794 era 90677, iar al parcelei cu NC 91697 era NC 90678. În decembrie 2024 s-a realizat cadastru sistematic în zonă, iar numerele cadastrale ale amplasamentului studiat au devenit **91794 și 91694**.



Parcela studiată

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din două parcele.
- categoria de folosință a terenului: arabil.
- forma terenului: formă regulată, dreptunghiulară.
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Silviu Stănculescu.
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale, zone servicii, terenuri agricole în extravilan.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Nord: DE 180 | - pe distanța de 49,13 m. |
| - Est: NC 91793(proprietate beneficiari) | - pe distanța de 100,68 m. |
| - Est: NC 91696 | - pe distanța de 276,48 m. |
| - Sud: str. Silviu Stănculescu (DJ 711) | - pe distanța de 33,65 m. |
| - Vest: NC 91698 Nicolae Dumitru, Petcu și Ilie | - pe distanța de 366,35 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este afectat de riscuri naturale și/sau antropice.
- Terenul nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița.
- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.
- În zona amplasamentului nu au fost identificate cursuri de apă.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Amplasamentul are acces facil la strada Silviu Stănculescu.
- Regimul de aliniere în zonă este discontinuu.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare/administrare în zonă și la adresa amplasamentului studiat, rețele de distribuție apă potabilă (din PEHD Dn=110 mm) montate îngropat la minim 0,9 m adâncime.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare/administrare în zonă și la adresa amplasamentului studiat rețele de canalizare(din PVC cu Dn= 250 mm) montate îngropat la adâncimea de minim 0.9 m și maxim 3.00 m.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.
- Terenul studiat este traversat (în partea de nord, pe zona de extravilan) de o conductă de distribuție gaze naturale MP OL 32" pozată subteran.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului DEER- Sucursala Târgoviște deține LES 20kV.
- De asemenea în zona exista LES 0.4kV(iluminat public) aflat în gestiunea Primăriei Municipiului Târgoviște.

Telecomunicații

- În zona studiată, pe strada Silviu Stănculescu, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații amplasate subteran.

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre zona spațiilor verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe fiecare lot de locuire 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 proprietarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumelor construite" în cadrul frontului construit existent.

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 terenului, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate.

În urma concluziilor din studiul geotehnic terenul este bun de fundare și nu au fost identificate riscuri naturale sau antropice.

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 construibil, 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 24, unde funcțiunea dominantă este LMr - "zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m)".

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, art. 47, alin (3), lit. e), 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 buna, 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 Silviu Stănculescu prin intermediul unei alei carosabile private cu lățimea minimă de 9,00 m.

Drumurile publice

Drumul de exploatare 180 a fost propus pentru modernizare la o ampriză de 9,00 m astfel:

- partea carosabilă 2 x 3,00 m.
- trotuar 2 x 1,50 m.

Drumul județean își păstrează profilul existent, fiind modernizat recent.

Aleea carosabilă 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 2 x 3,00 m.
- trotuare 2 x 1,50 m.

Sub trotuarul amenajat se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

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

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului cu raze de minim 9,00 m. S-a propus realizarea unei platforme de întoarcere la limita aleii carosabile propuse.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR – 1848-1, 2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

Beneficiarul investiției va monta la ieșirea din obiectiv indicatoarele rutiere: fig. B2 „, Opre”. În zona accesului auto, acolo unde trotuarele existente ale străzii Silviu Stănculescu vor fi întrerupte de drumul de acces privat va fi realizată trecere de pietoni, marcare la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiată prin marcaj rutier (G2).

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 de locuire nou realizat s-au propus 2 locuri de parcare.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecțeze 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 (Str. Silviu Stănculescu): 24,50 metri;
- gabaritul drumului (De 180): 9,00 metri;
- greutate maximă admisă: 25 tone.

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

În planșa nr. 6 «Secțiuni transversale» sunt prezentate secțiunile transversale pentru drumurile publice ce delimitează amplasamentul și pentru aleea carosabilă privată propusă.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune introducerea parțială în intravilan (suprafața de 558 mp din 12866 mp – NC 91697) și lotizarea terenului pentru realizarea unor construcții cu destinația de: locuire.

Se propun următoarele zone funcționale:

* Zonă rezidențială – LMu

- regimul de înălțime propus pentru locuințe: S+P+1.
- suprafețele loturilor pentru locuințe (4) sunt cuprinse între 581,0 mp și 590,0 mp.
- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al înșoririi "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 5 este destinat amenajare alei carosabilă, în suprafața de 1082 mp.
- accesul la loturile propuse 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.
- se propune, în partea posterioară a aleii carosabile propuse, pe parcela cu NC 91697, realizarea unei platforme de întoarcere.
- lotul 8 (S = 117 mp) este destinat trecerii în domeniu public de interes local pentru modernizare DE 180.

* Zonă spații verzi, sport și agrement - SP

- lotul 6 (S= 479 mp) este destinat realizării unor zone verzi (loc de joacă/parc).

* Zonă pentru terenuri agricole în extravilan - TA

- lotul 7 (S= 12190 mp) rămâne în extravilan, pentru dezvoltare ulterioară.

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	590
2	587
3	584
4	581
5	1082
6	479
7	12190
8	117
TOTAL	16210

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent pentru Strada Silviu Stănculescu.

Se propune retragerea aliniamentului spre DE 180 la o distanță de 2,00 m și respectiv 2,59 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul existent spre Str. Silviu Stănculescu va fi de minim 9,00 m.
- retragerile laterale vor fi de minim 2,00 m și 4,00 m.

- retragerea posterioară va fi de minim 4,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	46291.00	100%	
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	3231.00	100%	7%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1410.00	44%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	674.00	21%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	1147.00	35%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	26850.00	100%	58%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10 M) - LMr	8299.00	31%	
TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN - TA	18551.00	69%	
* SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	16210	100%	35%
❖ZONA REZIDENTIALA din care:	2342	14%	
Suprafata construita:	820.00	35%	
Suprafata desfasurata:	2459.00*		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	820.00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	702.00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 35%; CUT= 1.05; Rh. = S+P+1; H max. cornisa= 7,00 m; H max. coama= 10,00 m			
❖ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	479	3%	
❖ZONA CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA	1082	7%	
❖TEREN PROPUS PENTRU TRECERE ÎN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DE 180	117	1%	
❖TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12190	75%	

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1,05
- Rh maxim = S+P+1
- H max. cornișă = 7,00 m; H max. coamă = 10,00 m
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde 30% pentru fiecare lot de locuire propus.

*** NUMĂR LOCATARI estimati:** câte 3 - 4 pe lot;

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 24.**

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ: 16210 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 820,0 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 2459,00 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 albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de alb, 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: în două ape, în patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1778/13.08.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere: separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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.

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

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico – edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare.

b) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie.

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

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.

Conform avizului nr. 544/16.10.2025 emis de către Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale se vor respecta următoarele:

Beneficiarul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Dâmbovița, în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construcție și prin scurgeri de orice fel.

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.

• Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției (împrejmuire) trebuie să fie de minim 0,6 m.

• În zona de acces proiectată, cablurile electrice subterane (LES) trebuie montate în tub de protecție sau canivouri pentru rezistența la efectul mecanic al circulației intense sau al compactării, protecție care va depăși bordura drumului/accesului subtraversat cu 0,5 m.

• 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 cheltuiela 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.

- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

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

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.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată art. 28, alin (2), coroborate cu prevederile RLU aferent PUZ, lucrările de racordare la rețelele edilitare publice vor fi suportate în întregime de către investitorul privat.

În vederea racordării la utilități conform prevederilor Legii 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art 22, lit. f) este stipulată obligația investitorului privat de efectuare a recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

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 se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii din domeniul privat al beneficiarului, în domeniu public de interes local a suprafeței de **117 mp** pentru modernizare DE 180.

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 următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;

- Sistematizare teren (amenajare incintă), amenajare drum acces și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categorii de investiții

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru dezmembrarea terenului, trecerea suprafeței de 117,0 mp în domeniul public pentru modernizare DE 180 și retragerea aliniamentului parcelei NC 91697 cu 2,00 m – 2,59 m, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajare drum acces, amenajarea terenului - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții, amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi acoperite din fondurile proprii ale investitorilor care vor achiziționa loturile propuse.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați.

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. 408/23.05.2025 de către Primăria Municipiului Târgoviște;

* Se propune introducerea parțială în intravilan (suprafața de 558 mp din 12866 mp – NC 91697) și lotizarea terenului pentru realizarea unor construcții cu destinația de locuire; s-au propus realizarea a 8 loturi destinate realizării de locuințe, drum de acces, spații verzi, sport și agement și terenuri agricole;

* Amprenta la sol a construcțiilor propuse va fi de maxim 820,0 mp.

* Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ:

• Pentru zona rezidențială: POT maxim = 35%, CUT maxim = 1,05, Rh maxim = S+P+1, H max. cornișă = 7,00 m; H max. coamă = 10,00 m.

• Pentru zona căi de comunicație rutieră și pietonală: S = 1082 mp.

• Pentru zona spații verzi, sport și agement: S = 479 mp.

• Pentru zona pentru terenuri agricole în extravilan: suprafața de 12190 mp se menține în extravilan.

* Accesul auto și pietonal pentru loturile propuse se asigură din strada Silviu Stănculescu prin intermediul aleii carosabile private propuse;

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelele de locuit în procent de minim 30%.

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 "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"

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 - "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Silviu Stănculescu, nr. 45A, 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, JUDETUL 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 **16210 mp, NC 91794** (S= 3344 mp) și **NC 91697** (S=12866 mp), proprietate privată a persoanelor fizice **DUMITRU NICOLAE și DUMITRU SILVIA-MARIANA**, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor proprietate privată este "arabil" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Silviu Stănculescu, nr. 45A, UTR 24.

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

- Zonă rezidențială - **LMu**;
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**;
- Zonă spații verzi, sport și agrement – **SP**;
- Zonă pentru terenuri agricole în extravilan - **TA**

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul (NC 91794, S=3244 mp) și extravilanul (NC 91697, S= 12866 m) municipiului Târgoviște

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.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Utilizari 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 studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată a altor clădiri cu destinație de locuit, în consecință, din acest punct de vedere nu există incompatibilități de ordin funcțional.

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)**

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.

- **nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri antropice).**

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. Parcela prezintă un aliniament la strada Silviu Stănculescu, pe latura de sud și la DE 180 pe latura de nord (în extravilan).

Se propune menținerea aliniamentului existent pentru Strada Silviu Stănculescu.

Se propune retragerea aliniamentului spre DE 180 la o distanță de 2,00 m și respectiv 2,59 m;

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:

- retragerea față de aliniamentul propus spre alea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul existent spre Str. Silviu Stănculescu va fi de minim 9,00 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 ploi 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 strada Silviu Stănculescu, prin intermediul aleii carosabile private propuse.

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 aleii carosabile private propuse.

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.
- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

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;
- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.
- 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 amplasamentul studiat 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 pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**;
- Zonă spații verzi, sport și agrement – **SP**;
- Zonă pentru terenuri agricole în extravilan - **TA**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru amplasamentul care face obiectul propus s-a propus patru 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 (loturile 1- 4, Suprafață = 2342 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu - zonă rezidențială.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuință în proprietate privată.

- piscină, anexă, garaj.

- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție.

- construcții și echipamente edilitare.

- 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.

- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare).
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea 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 ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire.
- 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) 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.
- la faza de DTAC prin grija beneficiarului se va asigura supravegherea arheologică de specialitate a săpăturilor în cazul în care se vor evidenția descoperiri arheologice întâmplătoare.

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.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca locuințele să fie însoțite dispuse vest - est.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune menținerea aliniamentului existent la strada Silviu Stănculescu.

Se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:

- construcțiile se vor retrage la minim 21,0 m față de axul drumului județean.
- construcțiile se vor retrage la minim 7,50 m față de axul aleii carosabile propuse pe latura vestică.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniamentul existent al străzii Silviu Stănculescu pe latura de sud va fi de minim 9,00 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerile laterale vor fi de minim 2,00 m și 4,00 m.
- retragerea posterioară va fi de minim 4,00 m.
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal se vor asigura din spațiul public al străzii Silviu Stănculescu prin intermediul unei alei carosabile private propuse.
- 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.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul propus ale aleii carosabile private.

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 apropierea rețelilor/branșamentelor de apă și rețelilor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.

- 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 rețelilor 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, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (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>.

- 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).

- pentru devierea rețelei de distribuție gaze beneficiarul va solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelilor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.

- 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 rețelilor 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 bransamente/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.

- în zona amplasamentului propus DEER-Sucursala Targoviste detine linie electrică pentru bransare consumatori.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției (împrejmuire) trebuie să fie de minim 0,6 m.

- în zona de acces proiectată, cablurile electrice subterane (LES) trebuie montate în tub de protecție sau canivouri pentru rezistența la efectul mecanic al circulației intense sau al compactării, protecție care va depăși bordura drumului/accesului subtraversat cu 0,5 m.

- 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 cheltuiela beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- conform art. 93 (1) punctul 29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de săpături sau de lucrări de orice fel în zonele de protecție a rețelelor electrice fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție și/sau fără respectarea condiționărilor/limitărilor prevăzute în acesta.

- săpăturile se vor realiza exclusiv manual, iar personalul care execută săpături va purta mijloace de protecție specifice împotriva electrocutării. Orice daune sau consecințe nedorite apărute asupra instalațiilor electrice existente vor cădea în sarcina exclusivă a titularului.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornișă = 7,0 m, H max. coamă = 10,0m.

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

- regim maxim de înălțime propus S+P+1.

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 alb, 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: în două ape, în patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri, negru.

Articolul 20 - PARCAJE:

- se vor amenaja 2 locuri 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.
- amenajarea spațiilor verzi se va realiza cu preponderență prin utilizarea de specii vegetale autohtone, adaptate condițiilor climatice și pedologice locale, cu rol în menținerea biodiversității și reducerea necesarului de întreținere.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent/propus 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.
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- 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 – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1,05;

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ – C (lotul 5, Suprafață = 1082 mp)

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.
- alei pentru ciclisti.
- 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 4,50 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 curba 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 supraterrană 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:

- împrejmuirile cailor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regula împrejmuii decorative și transparente.
- împrejmuirile 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 SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT – SP (lotul 6, Suprafață = 479 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- SP - zonă spații verzi, sport, agrement.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- spații verzi, parcuri, loc de joacă.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spații plantate
- construcții agrement
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- alei pietonale
- platforme depozitare deșeur 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 e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu e cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- nu este cazul.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa la minim 2,00 m de față de limite;

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 branșarea la rețeaua publică de energie electrică pentru iluminatul public ;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se propune extinderea rețelilor publice pe alea carosabilă propusă și ulterior branșarea;

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- Rh max. = P; H max. = 4,0 m;

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, nuiiele 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 înierbate 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;
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- 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) : nu este cazul.

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

ZONĂ PENTRU TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN – TA (S = 12190 mp)

- în zona TA se admit activități conform legislației în vigoare.
- se propune menținerea în extravilan a suprafeței de **12190 mp**.

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 24.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu