

**P.U.Z.**

**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

pentru

**“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE  
TEREN LA STRADA”**

Targoviste, str. Calea Campulung, Nr.73A, judetul Dambovita



sursa foto: Google Maps

iunie 2022

**P.U.Z.**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

**BENEFICIAR: STOICA GABRIEL STEFAN**

**PROIECTANT: SC DESIGNESCU SRL**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: CABINET ARHITECTURA "SELTEA FLORINEL" TARGOVISTE**

**ELABORAT / REDACTAT: urb. Anamaria Georgescu**

**COORDONATOR: urb. Anamaria Georgescu**

**INSTALATII: ing. Dipl. Corina Mereu**

**SEF PROIECT: urb. Florinel Seltea**

**DATA ELABORARII: iunie 2022**

## **CUPRINS**

1. INTRODUCERE .....	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI .....	3
1.2. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE .....	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE .....	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	4
2.3. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM .....	4
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE .....	4
2.5. OCUPAREA TERENURILOR .....	5
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ .....	5
2.7. PROBLEME DE MEDIU .....	6
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	7
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ .....	7
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	7
3.2. PREVEDERI ALE PUG .....	7
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	8
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	8
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – RETRAGERI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI .....	8
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	9
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .....	9
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	10
4.1. PRIORITĂȚI .....	10

## **1. INTRODUCERE**

---

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

- Denumirea lucrării: **PUZ – ”CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA”** (Arie parcela = 357,0 mp; Arie amplasament studiat = 30.761,0 mp)
- Beneficiar: **STOICA GABRIEL STEFAN**
- Număr cadastral: **NC 10156**
- Proiectant: **S.C. DESIGNESCU S.R.L.**
- Proiectant de specialitate: **CABINET DE ARHITECTURA ”SELTEA FLORINEL” TÂRGOVIȘTE**

### **1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI**

- Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **P.U.Z. – ”Construire locuinta P+1, foisor si refacere imprejmuire teren la strada”** (Arie parcela = 357,0 mp; Arie amplasament studiat = 51.881,0 mp)

Prin documentație se propune reglementarea suprafeței de 357,0 mp ai amplasamentului studiat cu NC 10156 în scopul construirii unei locuinte P+1, a unui foisor si a refacerii imprejmuirii la strada.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul Municipiului Targoviste;
- Certificatul de Urbanism nr. 491 din 05.05.2021;
- Planurile cadastrale sc. 1:1000 aferente intabulării în cartea funciară;
- Elemente de recunoaștere ale terenului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul studiat are suprafața totală de 51.881,0 mp și este inclus în intravilan. Parcela generatoare P.U.Z. are suprafața de **357,0 mp** și se află în proprietatea lui Stoica Gabriel Stefan.

În prezent, amplasamentul se află într-o zonă în care Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG prevede drept funcțiune dominantă a zonei = Llu - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m).

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Târgoviște este municipiul de reședință al județului Dâmbovița, Muntenia, România. Reprezintă principalul centru economic, cultural, politic și administrativ al județului Dâmbovița. Împreună cu acesta face parte din regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia.

Amplasamentul care face obiectul studiului este amplasat în intravilan, în partea centrală a Municipiului Targoviste, cu acces din strada Calea Campulung și este delimitat astfel:

- Nord: Calea Campulung – 12,25 ml;
- Sud – Spalatorie auto, proprietar Anghelescu Gabi – 17,50 ml;
- Est: Petrescu Iulian, Friciu Beatrice – 31,75 ml;
- Vest: Mirica Cristian – 23,30 ml;

Accesul pe amplasament este existent și se realizează din strada Calea Campulung (asfaltat). În ceea ce privește echiparea tehnico – edilitară, în zonă există rețea de energie electrică și restul utilitatilor.

### **2.3. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM**

În prezent, amplasamentul se află în zona LI2 – zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construcției pe parcelă sunt: POT = 40%; CUT = 2; Niv = 5.

### **2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul pe amplasament se realizează din strada Calea Campulung, aflată în partea de nord a parcelei, care se continuă până la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu în partea de sud-vest a amplasamentului.

#### Caracteristici strada Calea Campulung:

Drum modernizat, asfaltat, cu un profil ce măsoară între limitele de proprietate – 22,0 m.

Limita de proprietate a amplasamentului studiat se află la o distanță de aproximativ 11,0 m față de axul drumului.

***Accesul pe proprietate se va realiza din strada Calea Campulung.***

## **P.U.Z.**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenurile din zona studiata au forme diverse. In insula urbana studiata intalnim parcelarul traditional, cu forme regulate si access din strazile principale, forme neregulate ale parcelelor, dar influentate de parcelarul traditional, forme regulate ale terenurilor rezultate de regula din dezmembrarea parcelelor traditionale si parcele de mari dimensiuni ale serviciilor si institutiilor publice. Intregul amplasament se află în intravilanul localității.

Desi parcela este incadrata in Llu - Zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) intrucat prin P.U.G.-ul vechi se dorea acest capat de perspectiva a fi unul cu inaltime mari, situatia actuala ne arata ca aceste parcele sunt ocupate de cladiri cu inaltime joasa, de maxim P+1, P+2. In concluzie, incadrarea parcelei generatoare P.U.Z. in LM - Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m) este oportuna si in concordanta cu dezvoltarea generala a zonei.

În prezent, pe amplasament nu exista constructii.

- P.O.T. existent = 0.00%
- C.U.T. existent = 0

### **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Terenul studiat nu este traversat de nici o rețea existentă de echipare tehnico – edilitară și nici de alte conducte magistrale. În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, însă acestea nu traversează amplasamentul studiat.

#### **Gospodărirea apelor:**

Nu este cazul.

#### **Alimentare cu apă și canalizare:**

În zonă există rețea de alimentare cu apă și canalizare.

#### **Alimentare cu energie electrică:**

În zonă există rețea de alimentare electrica.

#### **Alimentarea cu căldură:**

Nu există alimentare cu energie termică în sistem centralizat.

#### **Alimentarea cu gaze:**

Gaze naturale – în zonă există conducte de distribuție a gazelor.

#### **Telecomunicații:**

Conform datelor deținute, există rețea de telefonie aeriană.

#### **Depozite de deșuri menajere:**

Deșeurile menajere sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de Primărie cu o societate specializată.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT**

Zona este puternic dezvoltată din punct de vedere al fondului construit. Multe din parcelele cuprinse în zona studiată au acum funcțiunea schimbată din rezidențial în servicii. Cu toate acestea, funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire.

Terenul se învecinează pe două laturi cu terenuri proprietăți private – intravilan, cu strada Calea Campulung la nord și o spalatorie auto în partea de sud.

### **2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**

**Naturale** – în zona studiată nu există riscuri naturale.

**Antropice** – nu sunt observate riscuri antropice.

Zona studiată este cuprinsă în arealul urban, iar studiile preliminare elaborate pentru acest amplasament nu semnalează existența riscurilor naturale în zona.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în perimetrul studiat vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic caracteristic zonei de amplasament.

### **2.7.3. CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare.

### **2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric “Biserica Izvorul Tamadurii – Oborul vechi” (Mun Targoviste; 1832-1833) înscris la poziția 505, cod DB-ii-m-B-17212 conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Distanța cea mai redusă între parcela generatoare P.U.Z și Biserica Izvorul Tamadurii este de 44,50m.

### **2.7.5. POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC**

Municipiul Targoviste a avut și continuă să aibă potențial turistic, cu o concentrare mare de resurse, în care resursa dominantă este cea antropică, dar există și resurse naturale.

### **2.7.6. DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Problemele la nivel de protecție a mediului sunt: poluarea sonoră și cu noxe generate de traficul auto pe drumurile principale precum și lipsa de spații verzi suficiente.

În zona studiată nu au fost observate alte disfuncționalități.

## **P.U.Z.**

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA

### **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Zona a fost studiată la solicitarea investitorului care intenționează să construiască o locuință și foisor pe acest amplasament. În paralel, au fost demarate procedurile de consultare publică, precum și afișarea anunțurilor pe parcelă dar și notificarea tuturor vecinilor. Până în prezent nu au fost semnificate propuneri sau reclamații din partea cetățenilor cu privire la elaborarea P.U.Z.-ului.

Administrația locală, respectiv Primăria Targoviste, încurajează nu numai atragerea investitorilor în municipiu, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea economică a acestuia. Având în vedere că zona studiată devine ușor, ușor o zonă dominată de instituții și servicii, proiectul care vizează construirea unei locuințe este benefic zonei contribuind la păstrarea caracterului rezidențial tradițional.

## **PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ**

### **2.9. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea parcelelor neconstruite sau pe cele nou rezultate din dezmembrarea altor parcele, pe cadrul dens construit existent.

#### **Ridicarea topografică:**

- nu evidențiază pante care ar pune probleme de fundare;
- în vecinătate există construcții care sunt compatibile cu destinația amplasamentului;
- terenurile nu sunt amplasate în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

Ca și concluzii se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- pentru amplasamentul care face obiectul prezentei documentații, nu este necesară realizarea de lucrări de terasament și de stabilizare a terenului.

### **2.10. PREVEDERI ALE PUG**

În prezent, amplasamentul studiat se află într-o zonă de intravilan, UTR 18, stabilită și reglementată prin PUG și Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Targoviste.

În ceea ce privește echiparea tehnico – edilitară, parcela beneficiază de toate utilizările necesare unei locuințe.

Prin PUG, amplasamentul se află în zona Llu - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m). Prezentul ne arată că această zonă, deși reglementată pentru clădiri înalte, este ocupată de clădiri de înaltă mică, rezidențiale, precum cele din LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m).

**Se propune asadar schimbarea destinației zonei din Llu - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) în LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m).**



## P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA

### 2.11. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante care ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

Terenurile nu prezintă declivități care să necesite o amenajare a acestora, acestea fiind stabile.

### 2.12. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe amplasament se realizează din strada calea Campulung. Aceasta se afla pe latura nordică a amplasamentului și este o stradă modernizată.

Intrarea și ieșirea de pe parcelă se va realiza conform planșei de Reglementări Urbanistice.

### 2.13. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – RETRAGERI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului existent, dar și a analizei de pe teren și a studiilor efectuate, propunerea de locuință P+1, a unui foisor și refacerea împrejuririi la stradă nu intră în conflict cu caracterul zonei.

Schimbarea zonei din Llu - Zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m) în zona LM - Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) atrage după sine și modificarea indicilor urbanistici.

De asemenea, înălțimea mică a construcției propuse (P+1) nu va obtura vizual perspectiva asupra monumentului Biserica Izvorul Tamaduirii – Oborul vechi, ci dimpotrivă, o va proteja.

Suprafețe propuse:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA			
NC 10156 - STOICA GABRIEL STEFAN	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	S (MP)	PROCENT (%)
	<b>PARCELA GENERATOARE P.U.Z.</b>	0.00	0.00
	- suprafața maximă construită	124.95	35.00
	- zona spații verzi de protecție	71.40	20.00
	- suprafața de cedat domeniului public	0.00	0.00
	- zona circulație interioară, parcare și alei pietonale și alte amenajări	160.65	45.00
<b>TOTAL LOT NC 10156</b>	<b>357.00</b>		

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- **P.O.T. max. = 35%**                      **C.U.T. max. = 1.05**
- **Niv = 3, Rh max = P+2**
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării Hmaxim cornișă, POT și CUT.

## **P.U.Z.**

### **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA**

- Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei și se va amenaja min. un loc de parcare, pentru a nu obstructiona circulația pe aleea carosabilă propusă în incintă.
- Amplasarea construcțiilor în incintă se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil referitoare la vecinatati, precum si aliniamentul propus.
- Față de limitele laterale, retragerile vor fi de minim 0.60 m, iar față de limita posterioară, retragerea va fi de minim 2.40 m.
- Perimetral, se vor prevedea plantații de preferință înalte, pentru asigurarea protecției față de celelalte zone.
- Spațiile verzi vor ocupa un procent de minimum 20%.

## **2.14. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### Gospodărirea apelor:

În vecinătate nu există cursuri de apă cadastrate, ce necesita aviz de gospodărire a apelor sau zone de protecție.

### Alimentarea cu apă:

Se propune bransarea la rețeaua de apa a Municipiului.

### Canalizarea și epurarea apelor uzate:

Se propune bransarea la rețeaua de canalizare a Municipiului.

### Alimentare cu energie termică:

Încălzirea locuinței se va face cu centrală proprie, pe gaze sau electrica.

### Alimentarea cu energie electrică:

Există rețea de alimentare cu energie electrică. Noua construcție se va racorda la rețeaua publică existentă.

### Alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze natural se va realiza prin bransament la rețeaua publica.

### Telecomunicații:

În principiu, nu sunt necesare lucrări pentru branșarea la rețeaua de telecomunicații. Necesitățile de comunicare se pot asigura prin rețele de comunicații mobile, cu acoperire în zonă.

## **2.15. PROTECȚIA MEDIULUI**

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
- prevederea de spații verzi în interiorul incintei
- menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;
- prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă
- conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi
- construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.

## **P.U.Z.**

### **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, FOISOR SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN LA STRADA**

- Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:
  - prevenirea apariției deșeurilor;
  - minimizarea cantității de deșeuri produse;
  - promovarea reciclării și reutilizării;
  - optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.

#### **2.16. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

Nu există propuneri pentru obiective de utilitate publică aferente prezentului PUZ.

#### **3. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin urmare prezentul PUZ pentru construire locuinta P+1, foisor si refacere imprejmuire teren la strada este oportun zonei, aceasta fiind cu caracter rezidential.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

- Amenajarea zonei și păstrarea caracterului de zonă rezidentiala cu îmbunătățirea imaginii de ansamblu;
- Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea construcțiilor la toate utilitățile.

Din punct de vedere al costurilor, acestea vor cadea integral in sarcina beneficiarului.

**Costul pentru realizarea investitiei va fi suportat integral de beneficiar.**

#### **3.1. PRIORITĂȚI**

Respectarea zonificării funcționale la amplasarea investițiilor;

Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- elaborarea de studii de specialitate și proiecte de execuție pentru obiectivele propuse.

Coordonator,

**urb. Anamaria Georgescu**

Sef proiect,

**urb. Florinel SELTEA**