

PLAN URBANISTIC ZONAL - " EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL – LOCUINTA PARTER EXISTENTA SI EXTINDERE TERASA EXTERIOARA"

MEMORIU GENERAL

Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 84650, județul Dambovita

Beneficiar: Dumitra Dragos – Florin

Proiectant: MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. Date de recunoaștere a documentației	3
DENUMIREA LUCRĂRII:	3
1.2. Obiectul P.U.Z.	3
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :	5
2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :	5
Conform Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, autentificat cu nr. 63 / 12.10.2023, terenul este situat in U.T.R. nr. 32, categoria de folosinta Curti Constructii CC, zona de impozitare A, functiunea dominanta a zonei fiind Lmu2 – Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban – predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).	5
2.2. Evoluția zonei	5
2.3. Încadrarea în localitate	5
2.4. Elemente ale cadrului natural	5
2.5. Circulația	8
2.6. Ocuparea terenurilor	8
2.7. Echiparea edilitară	9
2.8. Probleme de mediu	9
2.9. Opțiuni ale populației	9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Prevederi ale PUG	9
3.3. Valorificarea cadrului natural	10
3.4. Modernizarea circulației	10
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	10
3.5.1. Bilanț teritorial	11
3.5.2. Categoriile de interventie	11
In plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa functioneze unitar, in conditii optime:	11
- Reglementarea unui teren cu constructie locuinta existenta in vederea extinderii pe verticala cu un nivel;	11
- Extinderea terasei existente a locuintei.	11
3.5.3. Indici urbanistici.....	11
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7. Protecția mediului	12
3.8. Obiective de utilitate publică	13
3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari	13
3.10. Modul de integrare a investitiei in zona	13
3.11. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta	13
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	13

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – "EXTINDERE PE VERTICALA CU UN NIVEL – LOCUINTA PARTER EXISTENTA SI EXTINDERE TERASA EXTERIOARA "– municipiul Targoviste, Județul Dambovita, strada Aviator Negel, nr. 6F, N.C. / C.F. 84650

BENEFICIAR:

DUMITRA DRAGOS – FLORIN, cu domiciliul in comuna Barbutetu, sat Barbutetu, judetul Dambovita, nr. 366, telefon: 0729 002 720.

AMPLASAMENT:

Municipiul Targoviste, Judetul Dambovita, strada AVIATOR NEGEL, nr. 6F, N.C./C.F. 84650 (454,00 mp).

PROIECTANT GENERAL:

S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L., cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A, jud. Dâmbovița

DATA ELABORĂRII:

2023

1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organisme teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice– permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;

- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Solicitări ale temei program

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează realizarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru amenajarea terenului în vederea extinderii pe verticala a construcției existente cu un nivel și extinderea terasei exterioare, cu toate dotările aferente, iar autoritatea publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborare a documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General.

Zona studiată este reprezentată de un teren **intravilan**, proprietate privată, cu suprafața totală de **454,00 mp din care 454,00 mp având categoria de folosință curți construcții**, identificat cu **numărul cadastral 84650**, situat în municipiul Targoviste, județul Dambovita.

Amplasamentul studiat nu face parte din vreun sit protejat Natura 2000. Cel mai apropiat sit Natura 2000 (Lacurile de pe Valea Ilfovului – ROSPA0124) se află la o distanță de aproximativ 4,73 km (în linie dreaptă) față de amplasamentul studiat prin prezenta documentație.

În prezent NU există riscuri naturale în zona studiată și cele învecinate.

VECINATĂTILE AMPLASAMENTULUI :

NORD : teren proprietate privată – N.C. 85405;

EST : teren proprietate privată – N.C. 1135/6, terenuri proprietate privată N.C. 80464;

SUD : teren proprietate privată – N.C. 84983;

VEST : teren proprietate publică strada Aviator Negel – N.C. 75997, terenuri proprietate privată N.C. 83173, 76484, 83172, 76484;

Fata de construcțiile din vecinatate, locuințe

NORD : la distanță de 5,86 m față de construcția cu N.C. 85405;

EST : la distanță de 25,36 m față de construcția cu N.C. 80464;

1.3. Surse documentare

- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :

Suprafata studiata in prezenta documentatie este de 454,00 mp, iar titlul de proprietate este după cum urmează :

Terenul este situat in intravilanul municipiului Targoviste (conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018).

Teren proprietate privata conform Contract de Vanzare – Cumparare nr. 671/12.08.2020.

2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Conform Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, autentificat cu nr. 63 / 12.10.2023, terenul este situat in U.T.R. nr. 32, categoria de folosinta Curti Constructii CC, zona de impozitare A, functiunea dominanta a zonei fiind Lmu2 – Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban – predominant rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

2.2. Evoluția zonei

Zona in care este situat terenul propus a fi reglementat se caracterizeaza prin prezenta de locuinte individuale si colective, spatii pentru institutii si servicii si zona unitati industriale, depozitare, transport, cu regim de inaltime variabil. Parcelele din vecinatate sunt dens construite iar starea cladirilor variaza in functie de vechimea acestora.

Zona este influentata de direct de vecinatatea cu drumul judetean DJ 720 E – strada Neagoe Basarab si de bulevardul Ion Constantin Bratianu.

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Targoviste asimilat U.T.R. 32.

Zona beneficiază de accese carosabile și pietonale.

2.3. Încadrarea în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN ZONĂ” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Terenul studiat este amplasat în partea de sud a municipiului Targoviste, in cartierul CFR, la circa 160 m de bulevardul Ion Constantin Bratianu.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate și în planșa nr. 2.2 Situatia existenta pe parcela aferente P.U.Z.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice

Municipiul Targoviste beneficiaza de un climat placut, determinat de asezarea geografica si de relief, cu

ierni blande si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului : 9,5°C;
- temperatura minimă absolută : - 28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : h = - 0,90 – 1,00 m.

Frecventa vanturilor pe perioada anului este:

- vanturile din nord si nord – est: 12%
- vanturile din sud-est : 12%
- vanturile din sud: 14%

Adancimea maxima la inghet este de 0,90 – 1,00 m (conform STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor Indicativ: CR-1-1-4/2012, **valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului** este de $q_b=0,4$ kPa avand IMR = 50 de ani.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, **valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol** este $s_k=2,0$ kN/m².

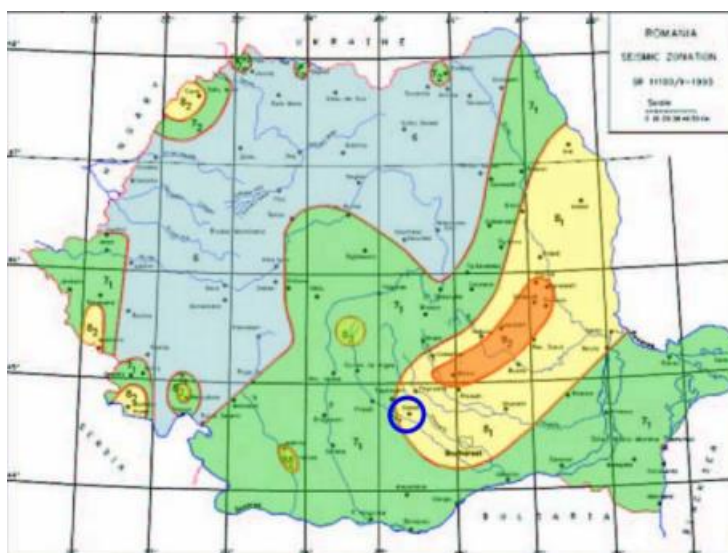
Riscuri naturale

Riscul seismic

Cutremurele de pamant cunosc in tara noastra o frecventa deosebita (intre 1901 si 2000 au fost peste 600 de cutremure), unele fiind de intensitate mare (1940 – magnitudine 7,7; 1977 – magnitudine 7,2; 1986 – magnitudine 7; 1990 – magnitudine 6,7). Acestea au avut focarul in zona Vrancea, la Curvura Carpatilor, la adancimi cuprinse intre 100 si 200 km (focare intermediare) pe asa-numitul plan Benioff.

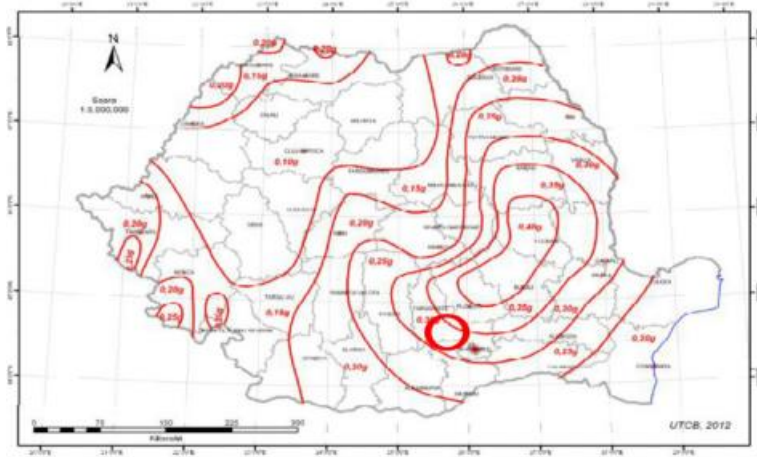
Zona corespunde unei parti din regiunea in care se produce subductia microplacii Marea Neagra in astenosfera, process insotit de acumularea lenta de energie seismica si de descarcari bruste, violente, la intervale de 30-50 de ani.

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 – 1 /93, municipiul Targoviste se situeaza in interiorul izoliniei de gradul 8₁ pe scara MSK, unde indicele 1 orespunde unei perioade de revenire de minimum 50 de ani.



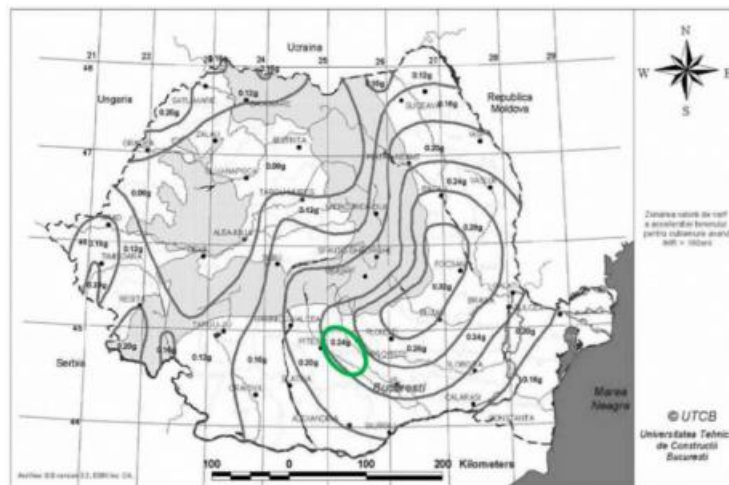
Zona macroseismica conform SR 11100 – 1 / 93

Pentru proiectarea constructiilor in extindere, conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100 / 1 – 2013", teritoriul cercetat se situeaza in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.



Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,30\text{ g}$ cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 ani.

Conform reglementarii tehnice „ Cod de proiectare seismica – Partea I – Prevderi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100/1 – 2006, terenul cercetat se situeaza in zona cu valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,24\text{ g}$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta IMR=100 de ani.



Romania – Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectarea $a_g = 0,24\text{ g}$, cu IMR = 100 de ani

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c=0,7\text{ sec}$.



Perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001 – Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a, zone de risc natural, republicata in MO nr.726/2001, pentru amplasamentul situat in Municipiul Targoviste, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pamant datorita situarii in zona cu intensitate seismica e gradul 8.

Riscuri antropice

In zona studiata nu exista riscuri antropice.

2.5. Circulația

Targoviste, municipiu de resedinta a judetului Dambovita, este situat la convergenta a trei DN-uri :

- DN 71 (Baldana, Targoviste, Sinaia) ;
- DN 72 (Gaesti, Targoviste, Ploiesti) ;
- DN72A (Targoviste, Campulung).

Legaturile directe cu municipiul Targoviste sau indirecte (prin DN-uri), care asigura relatia acestuia cu teritoriul sunt si DJ 711, DJ 712, DJ 721, DJ 720, DJ 720A.

Circulația principală in zona se desfasoara pe str. Aviator Negel, drum cu doua benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 2,75 m si imbracaminte din asfalt.

Parcela studiata este amplasata intre strazile str. Aviator Negel (vest) si drum privat avand N.C. 1135/6 (est).

2.6. Ocuparea terenurilor

Plansa " Incadrare in P.U.G. " si plansa "Situatia existenta pe parcela" prezinta zonificarea functionala si principalele disfunctionalitati ale amplasamentului.

Conform extrasului de carte funciara, pe terenul studiat exista in prezent o constructie dupa cum urmeaza:

- C1 – pe terenul cu N.C. 84650, avand destinatia curti constructii (CC) se afla o cladire de locuinta avand destinatia Locuinta, nivel Parter, in suprafata construita la sol de 144,00 mp;

2.7. Echiparea edilitară

Zona este echipata din punct de vedere al utilitatilor.

Pe strada Aviator Negel (drum care asigura accesul pe parcela) exista retea de energie electrica, retea de alimentare cu apa si canalizare si retea de gaze naturale.

In prezent, terenul si cladirea existenta sunt racordate/bransate la toate retelele edilitare.

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.

2.8. Probleme de mediu

In cadrul zonei studiate nu s-au semnalat probleme care sa constituie roscuri pentru protectia mediului sau sanatatea populatiei.

Spatiile verzi cu rol de protectie si ambiental din vecinatatea zonei studiate ocupa suprafete relativ reduse, sunt insuficiente si neintretinute. Se recomanda amenajarea, intretinerea si dezvoltarea acestora.

Sub aspect ecologic, la realizarea extinderii se va impune ca tehnologia adoptata sa fie la nivelul celor mai noi realizari tehnice in domeniu.

2.9. Opțiuni ale populației

Municipiul Targoviste beneficiaza de potential economic si social cu caracteristici și dotări ce pot manifesta din ce in ce mai pregnant o atractivitate deosebita pentru dezvoltarea zonei.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si de retele tehnico-edilitare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Targoviste, la initiativa unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru construcțiile noi).

Opțiunea populatiei ce locuieste in zona este favorabila dezvoltarii zonei si nu manifesta reclamatii sau nemulțumiri in legatura cu realizarea obiectivului proiectului.

Punctul de vedere al proiectantului este favorabil initiativei investitorului, nu numai din motive de ordin subiectiv, ci mai ales datorita faptului ca se completeaza functional si se contureaza clar caracterului zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiu Geotehnic

Terenul destinat viitorului obiectiv este stabilit la data efectuării cartării de suprafață, pe teren plan, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. 10,00-11,00 m de la cota terenului natural.

Fundarea pentru viitoarele obiective se va face pe strat de argila, incepand cu cota -0,90 m de la cota terenului natural.

Presiunea conventionala conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argila este de 250kPa si corespunde la adancimea de fundare $H = -2,00\text{m}$ de la cota terenului natural si latimi ale fundatiilor $b = 1,00\text{ m}$.

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se corecteaza conform aceluasi STAS : - la $h = 0,90\text{ m}$, $P_{\text{conv}} = 210\text{ kPa}$; - la $h = -1,50\text{ m}$, $P_{\text{conv}} = 230\text{ kPa}$.

Pe talpa fundatiilor nu se va pune material de umplutura, piatra sparta, concasata, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Targoviste, asimilat UTR nr. 32.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Spatiul in care urmeaza a fi reglementat este amplasat in sudul municipiului Targoviste într-o zona aflată în plină dezvoltare dar care nu ofera in prezent conditii deosebite de cadru natural.

In apropierea parcelei studiate nu exista valori ale patrimoniului cultural construit, monumente de arhitectura si situri arheologice, iar situl natural nu este supus protectiei.

3.4. Modernizarea circulației

Circulatia principala se desfasoara pe str. Aviator Negel, drum cu doua benzi de circulatie, cu latimea benzilor de 2,75 m si imbracaminte din asfalt.

Terenul studiat este amplasat la o distanta de aproximativ 160 m de bulevardul Ion Constantin Bratianu.

Accesul pe parcela studiate se realizeaza din strada Aviator Negel, aceasta intersectandu-se cu bulevardul Ion Constantin Bratianu si cu strada General Ion Emanoil Florescu.

Strada Aviator Negel are un profil de aproximativ 5,5 m, cu doua benzi de circulatie de 2,75 m fara trotuar.

Prin prezentul PUZ se propune ca accesul principal rutier si pietonal sa se realizeze din strada Aviator Negel.

Pe strada Aviator Negel se propune un profil de aproximativ 5,5 m iar sensul de mers pe aceasta sa se desfasoare in sens unic.

- ✓ Amenajarea si modernizarea accesului pe parcela;
- ✓ Drumul de acces va ramane privat, va fi amenajat si intretinut pe cheltuiala beneficiarilor, inclusiv in timpul iernii.
- ✓ Sistemul rutier se va realiza in conformitate cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide – indicativ PD177/2001 si va avea urmatoarea structura:
 - Strat de uzura din beton asfaltic Ba16.....4 cm;
 - Strat de legatura din beton asfaltic Bad 25.....6 cm;
 - Strat de baza anrobat bituminous AB 31.....8 cm;
 - Fundatie din balast stabilizat cu ciment.....15 cm;
 - Fundatie din balast30 cm.

Organizarea circulației în incintă, a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mica.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.

Parcaje:

In conformitate cu HG. nr. 525/1996, Anexa 5., punctul 5.11.1. **pentru constructii de locuinte, se asigura minim doua locuri de parcare in incinta lotului de locuinta.**

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica sunt:

- ❖ forma si dimensiunile terenului ce urmeaza a fi structurat, cu dimensiuni optime ce favorizeaza dezvoltarea extinderii terasei si utilizarea eficienta a terenului;
- ❖ orientarea fata de punctele cardinale si fata de drumul de acces;
- ❖ facilitatea realizarii accesului autoturismelor către loturile propuse.

Zonificarea functionala pe parcela este prezentata in **Plansa nr. 3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"** unde sunt reprezentati indicatorii urbanistici propusi in vederea extinderii pe verticala cu un nivel a locuintei existente si extinderea terasei exterioare.

Zona edificabila se mentine, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

+ ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – constructie amplasata in sistem izolat, cu o suprafata construita totala de 174,85 mp zona ocupata de constructii si 279,15 mp amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale, platforme gospodaresti, utilitati).

S teren = 454,00 mp; regim maxim de inaltime propus P, P+1;

SUPRAFATA PARCELEI STUDIATE

S = 454,00 mp

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA MASURATA	454,00	100,00%
DIN CARE:		
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	454,00	100,00 %

BILANT FUNCTIONAL PENTRU PARCELA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	Procent %	S (mp)	Procent %
SUPRAFATA TOTALA TEREN	454,00	100 %	454,00	100%
DIN CARE:				
SUPRAFATA LOCUINTA	144,00	31,71 %	144,00	31,71 %
SUPRAFATA SPATII VERZI, ALEI CAROSABILE SI PARCAJE	310,00	68,28 %	279,15	61,50 %
SUPRAFATA TERASA EXTINSA	-	-	30,85	6,79 %

3.5.2. Categoriile de interventie

In plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa functioneze unitar, in conditii optime:

- Reglementarea unui teren cu constructie locuinta existenta in vederea extinderii pe verticala cu un nivel;
- Extinderea terasei existente a locuintei.

3.5.3. Indici urbanistici

Zonă locuinte individuale si functiuni complementare

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim admisibil propus prin PUZ = 40,00%;**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim admisibil propus prin PUZ = 0,8;**

Regimul maxim de înălțime admis: **P+1E; H maxim cornisa= 7,00 m; H maxim coama = 9,00 m.**

Procent spații verzi: 10%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Compania Distribuție Energie Electrică – S.C. Electrica Furnizare S.A. are in exploatare rețele de distribuție energie electrica în proximitatea zonei studiate. Terenul studiat prin prezenta documentatie P.U.Z. este racordat/bransat la rețeaua de distribuție energie electrica.

b) ALIMENTAREA CU APA

Terenul studiat prin prezenta documentatie P.U.Z. este racordat/bransat la rețeaua de apa si canalizare.

c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA

Terenul studiat prin prezenta documentatie P.U.Z. este racordat/bransat la rețeaua de apa si canalizare.

d) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET

Terenul studiat prin prezenta documentatie P.U.Z. este racordat/bransat la rețeaua de telefonie/internet.

e) ALIMENTAREA CU GAZE

Terenul studiat prin prezenta documentatie P.U.Z. este racordat/bransat la rețeaua de gaze.

f) GESTIONAREA DEȘEURILOR

Conform legislației actuale, problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie sa asigure condițiile si structura institutionala necesare colectării, transportului si depozitării acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure condițiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea si transportul deșeurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta.

3.7. Protecția mediului

- Se vor mentine spatiile verzi din incinta, de-a lungul cailor de acces si perimetral limitei de proprietate;
- Spatiile verzi reprezinta o categorie functionala in cadrul localitatilor sau aferenta acestora, al carei specific este determinat, in primul rand, de vegetatie si, abia in al doilea rand de cadrul construit cuprinzand dotari si echipari destinate activitatilor cultural educative, sportive sau recreative ale populatiei;
- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere pentru intreg ansamblul creat si se interzice deversarea la teren a acestora;
- Intregul ansamblu va trebui sa beneficieze si sa respecte un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform legislației in vigoare;

- Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației;
- Se va asigura minim 10% spațiu verde pe parcelă .

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari

COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;
- costurile legate de lucrările de cadastru;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile extinderii cu un nivel al locuinței existente;
- toate costurile legate de extinderea terasei existente a locuinței.

COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

3.10. Modul de integrare a investiției în zona

Proiectul ce face obiectul prezentei documentații, vizează realizarea unei soluții de reorganizare urbanistică și arhitecturală care are în vedere extinderea pe verticală cu un nivel a locuinței existente și extinderea terasei acesteia.

Implementarea proiectului va ține cont de etapizarea pe parcurs, respectiv S.O. și P.U.Z. în conformitate cu avizele, acordurile emise de instituțiile competente.

3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Obiectul proiectului și realizarea acestuia nu va contribui negativ în ceea ce privește dezvoltarea socială și din punct de vedere economic.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Targoviste, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei.

Întocmit,
arh. urb. Dumitru Barbu