



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+4E

Municipiul Targoviste, Str. Calea Ialomitei, Nr. 41

Beneficiar: **COJOCARU NICOLAE**– Municipiul Targoviste, Str. Calea Bucuresti, Nr 130

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+4E**
2. Adresa: Municipiul Targoviste, Str. Calea Ialomitei, Nr. 41
3. Beneficiar : **COJOCARU NICOLAE**– Municipiul Targoviste, Str. Calea Bucuresti, Nr 130
4. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT SRL** - Targoviste
5. Data elaborarii : August 2021;

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

DISPOZITII GENERALE

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+4E**
2. Adresa Municipiul Targoviste, Str. Calea Ialomitei, Nr. 41
3. Beneficiar : **COJOCARU NICOLAE**– Municipiul Targoviste, Str. Calea Bucuresti, Nr 130
4. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT SRL** - Targoviste
5. Data elaborarii : August 2021

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei locuinte colective pe un teren cu suprafata de **2224 mp**, proprietate privata a beneficiarului, **COJOCARU NICOLAE** , situat in municipiul Targoviste, Str. Calea Ialomitei, Nr. 41, in UTR 14.

In Certificatul de Urbanism nr. 735/06.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent in scopul "construirii locuinta colectiva P+4E".

Parcela de teren care face obiectul PUZ a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr 383 din 29.11.2006 pentru „ Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii – centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare – 5 hoteluri”, in municipiul Targoviste in zona Bazei de Agreement „Crizantema”, strada Calea Ialomitei. Valorile maxime ale indicilor de densitate a construrii in zona sunt : POT = 30 – 45%, CUT = 0,50 – 2,00, Nr. niv.= 1,5 – 3,5.

In Certificatul de Urbanism nr. 735/06.07.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art. 47, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 65, alin. (1), Întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusa analizării si aprobării in Consiliul Local al Municipiului Targoviste, deoarece se solicita o modificare de la prevederile documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirilor; se va stabili zona aferenta edificabilului pentru bloc, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent , avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Studiu geotehnic;
- Certificat de Urbanism nr. 735/06.07.2021;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu; incadrarea in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

In plansa 0.1 "Incadrare in teritoriu si in localitate", scara 1 : 25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, cu acces din strada Calea Ialomitei. Parcela este amplasata intr-o zona in plina dezvoltare la jumatatea drumului dintre cartierul de locuit – M11 si Baza de agrement Crizantema.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat in partea de sud -est a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste. Pe plansa de " Incadrare in teritoriu si localitate " au fost prezentate principalele elemente caracteristice pentru municipiul Targoviste : circulatia carosabila majora (DN72, DN 72A, DN 71), circulatia feroviara.

In plansa 0.2 "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1:5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei.

Parcela care a generat PUZ se afla in UTR 14. Conform PUG si RLU aferent functiunea dominanta a zonei este : L – zona rezidentiala cu locuinte de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10m) si functiuni complementare.

Zona s-a dezvoltat urbanistic in ultimii ani pe baza mai multor documentatii de urbanism de tip PUZ.

In plansa nr. 0.3 – " Incadrare in zona" sc. 1:1500 este prezentata amplasamentul care face obiectul studiului, limita intravilanului aprobat al municipiului Targoviste, limita documentatiilor de urbanism aprobate in vecinatate, limita zonei studiate si limita parcelei proprietate privata care face obiectul PUZ .

2.2 Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, oraşul Târgovişte se dezvoltă pe terasele superioară , inferioară şi joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomiţa din cadrul câmpiei Târgovitei şi prezintă un relief aproximativ plan cu o uşoară pantă către sud.

Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.

Morfologia oraşului a fost modificată de-alungul timpului în unele zone prin activităţile antropice, ce au presupus exploatarea de agregate dar si prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât şi în zonele limitrofe construcţiilor.

Hidrografic zona studiată aparţine bazinului râului Ialomiţa care în zonă are un curs de la nord vest către sud est şi prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenuşii şi galbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m.

Clima.

Municipiul Târgovişte beneficiază de un climat plăcut determinat de aşezarea geografică şi de relief, cu ierni blânde şi veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta este de -25.8° C;
- cantitatea medie de precipitaţii într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mică cantitate cazuta într-un an, în anul 2000;
- adâncimea maximă de îngheţ $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezinta o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k = 2$ kN/m².

Conform Cod de proiectare - Evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR

= 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate $z_0 = 0.3 \text{ m}$ si $z_{min} = 5 \text{ m}$.

Terenul destinat viitoarei construcții este situat pe terasa joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil, modificat antropic prin depozitarea umpluturilor.

Din punct de vedere geologic zonă este constituită din formațiuni aluvionare cu vârsta Holocen superior.

Lucrările geotehnice executate au interceptat depozite aluvionare, colmatate cu fracțiuni argiloasă la partea superioară, acoperite cu argile nisipoase cafenii și nisipuri.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat, acesta situându-se la adâncimi mai mari de 6.00 m

Categoria geotehnică este 2, cu risc geotehnic moderat.

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2-3
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
Vecinatati	Fara risc	1
Zona seismica de calcul	$a_g = 0.30 \text{ g}$	3
TOTAL puncte		10 - 11

Presiunea convențională conform NP 112/2014, anexa D, tabelul D.2 este $P_{conv.} = 300 \text{ kPa}$ și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ si latimi ale fundațiilor $B = 1.00 \text{ m}$.

În jurul construcțiilor se vor prevedea trotuare etanșe cu panta spre exterior.

Se vor prevedea hidroizolații verticale și orizontale și centuri armate la partea superioară și inferioară a fundațiilor

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente $T_s / 93$, tabelul nr. 1 pământurile întâlnite în forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Pozitia	Proprietati coezive	Afânarea dupa executarea sapaturii
1	umplutura	57	slab coezive	14 - 28 %
2	argila prăfoasă	21	mijlocii	24 - 30 %
3	argilă nisipoasă	5	mijlocii	26 - 32 %
4	argila prafoasa - nisipoasa	22	mijlocii	24 - 30 %
5	pietris cu nisip	18	mijlocii	14 - 28 %

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în lucrările executate deoarece se situează la adâncimi mai mari de 6.00 m. În vecinătatea cu Iazul Morilor pot apărea infiltratii de apă în sapatură.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

2.3 Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă din strada Calea Ialomitei cu care se învecinează pe latura de nord, din drumul de exploatare DE

170 (vecinatatea pe latura de vest) si din drumul de exploatare DE 168(vecinatatea pe latura de sud).

Accesul carosabil pe parcelă se asigură din drumul public Calea Ialomitei, prin intermediul a două drumuri de exploatare (D.E. 170 și D.E. 168), în prezent nemodernizate, cu suprafața de rulare din pământ.

Calea Ialomitei are o lungime totală de 1950m (din care 114m - zona studiată în P.U.Z.) Intrarea pe drumul de exploatare D.E. 170 se face pe partea dreaptă la km 0+416 al acesteia. Intrarea pe D.E. 168 se face pe partea stângă a D.E. 170 la km 0+041.50. Accesul carosabil în incintă de face la km 0+016.30 al D.E. 168, pe partea stângă.

Calea Ialomitei pornește din Calea București și se îndreaptă către Strada Gimnaziului. Este o stradă de categoria II, de legătură. Calea Ialomitei are 4 benzi de circulație, câte două pe sens, în lățime de câte 3.50m fiecare. Carosabilul străzii este modernizat și este încadrat cu borduri mari, 20x25cm.

Pe carosabilul existent este asigurată scurgerea apelor prin pantele transversale și longitudinale care evacuează apele la guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente.

Pe ambele părți strada este încadrată de trotuare cu lățimi variabile de la 2.60 - 4.1 Om. Acestea sunt din asfalt pe fundație din beton și balast, încadrate cu borduri mici 10 x 15 cm pe ambele părți. Bordurile se află într-o stare bună și nu triluiesc înlocuite. Sectorul studiat în PUZ, are o lungime de 114m.

Drumurile de exploatare D.E. 168 și D.E. 170 sunt în prezent din pământ, înierbat, cu lățime de 2.00-2.50m. Apele meteorice stagnează la suprafața drumului în numeroase locuri. Acestea nu prezintă trotuare pietonale.

Accesul pe parcelă are o lungime de 38.30m și se racordează pe partea stânga la D.E. 168. În prezent accesul este impracticabil, din pământ, acoperit cu vegetație erbacee și arbuștiferă, iar scurgerea apelor nu este asigurată corespunzător, existând locuri în care apa stagnează. Nu există trotuare.

Conform prevederi Ord. nr.47/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. de interes national .

2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

În planșa nr. 1 - " Situatia existenta " sc 1 : 1000 este prezentată organizarea spațial – urbanistica existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime, orientarea fatadelor principale / secundare în raport cu amplasamentul studiat.

Parcela care a generat PUZ se afla în UTR 14. Conform PUG și RLU aferent funcțiunea dominantă a zonei este : L – zona rezidențială cu locuințe de tip urban P, P+1, P+2(până la 10m) și funcțiuni complementare. Parcela de teren care face obiectul PUZ a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr 383 din 29.11.2006 pentru „ Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii – centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate; centru de afaceri și zona de cazare – 5 hoteluri”, în municipiul Targoviste în zona Bazei de Agreement „Crizantema”, strada Calea Ialomitei. Valorile maxime ale indicilor de densitate a construcției în zona sunt : POT = 30 – 45%, CUT = 0,50 – 2,00, Nr. niv.= 1,5 – 3,5.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului **COJOCARU NICOLAE**, conform actelor de proprietate anexate și are suprafața de 2224 mp, NC 72485.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este "arabil ", situată în intravilanul Municipiului Targoviste, cu următoarele vecinătăți:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| ▪ Nord : Calea Ialomitei | - pe distanța de 47,11 m; |
| ▪ Est : Baleanu Petrana | - pe distanța de 70,73 m; |

- Sud: DE 168 - pe distanta de 57,86 m;
- Vest : DE 170 - pe distanta de 30,92 m;

Amplasamentul care face obiectul studiului nu este expus la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie vreunui monument istoric.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Drumurile de exploatare necesita modernizare;
- terenul este agricol, in stare de degradare;
- in vecinatate terenurile agricole sunt in stare de degradare;
- Iazul Morilor necesita lucrari de amenajare si intretinere;

Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal a blocului propus este:

Nord - Locuinte functionale la distantele de 85,00m;
 Est – Complexul Turistic de Natatie Targoviste la distanta de 322,0m; Locuinta functionala la distanta 1,20km(sat Valea Voievozilor – comuna Razvad);
 Sud – Locuinta functionala la distanta de 302,00 m;
 Vest – Locuinta functionala la distanta de 7,60 m fata de limita parcelei si la distanta de minim 15,00m fata de locuinta colectiva propusa; locuinta functionala la distanta de 22,00m;

2.6 Echiparea edilitara

In zona exista retele de utilitati : apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii. Acestea se vor confirma in urma obtinerii avizelor.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si / sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatile viitoare de locuire;

2.8 Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei locuinte colective, prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje .Se sconteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei, pe o perspectiva directa favorabila dinspre spatiul public a strazii Calea Ialomitei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- Se stabileste un edificabil in care se vor amplasa noile constructii vor avea regimul de inaltime P + 4E;
- Definirea edificabilul pentru bloc se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Parcela care a generat PUZ se afla in UTR 14. Conform PUG si RLU aferent functiunea dominanta a zonei este : L – zona rezidentiala cu locuinte de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10m) si functiuni complementare. Parcela de teren care face obiectul PUZ a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr 383 din

29.11.2006 pentru „ Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii – centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare – 5 hoteluri”, in municipiul Targoviste in zona Bazei de Agreement „Crizantema”, strada Calea Ialomitei. Valorile maxime ale indicilor de densitate a construrii in zona sunt : POT = 30 – 45%, CUT = 0,50 – 2,00, Nr. niv.= 1,5 – 3,5.

3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea obiectivului de investitii propus – locuire colectiva datorita faptului ca:

- Zona este majoritar neconstruita.
- Existenta retelelor publice pentru asigurarea cu utilitati a noii constructii, supun beneficiarul numai la eforturi reduse privind extinderea si bransarea acestora.
- Accesibilitatea auto usoara dinspre strada Calea Ialomitei creeaza conditiile asigurarii unor accese carosabile sigure la nivelul parcelei.

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este spontana, fara valoare biologica si dendrologica.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.2. – “ Propuneri de mobilare urbanistica” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului la nivelul parcelei (locuri de parcare, trotuare de garda) .

- Pentru ca circulatia să se desfășoare în bune condiții și a nu stânjeni circulația de pe Calea Ialomitei, accesul pe parcelă se va realiza din D.E. 168.
- Drumurile de exploatare D.E. 168 și D.E. 170 vor fi modernizate conform profilului transversal tip 2, cu lățimea părții carosabile de 6.00m, acostamente de cate 0.50m, trotuare de câte 1.00m pe ambele părți si spatii verzi de cate 0.50m pe fiecare parte.
- Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin panta transversală a locurilor de parcare și a accesului asfaltat către gurile de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

Asigurarea locurilor de parcare

- S-a prevăzut amenajarea unui total de 30 locuri de parcare:
- 28 locuri parcare cu dimensiunile 2.30 x 5.00m
- 2 locuri de parcare cu dimensiunile 3.00 x 5.00m, destinate persoanelor cu dizabilități
Accesul pietonal se va asigura prin fațada orientată către D.E. 168
Accesul auto pe parcela se va din spațiul public - D.E. 168.
- în conformitate cu Anexa nr. 5 din RGU pct. 5.11.1 pentru locuințe se prevăd 30 locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Sistemul rutier

- Pentru accesul carosabil din incinta parcelei, inclusiv pentru locurile de parcare cât și pentru drumurile de exploatare D.E. 168 și D.E. 170 s-a prevăzut următorul sistem rutier suplu pentru trafic ușor:
 - 4 cm strat de uzură - BA 16 - AND 605/2016 6 cm strat de bază - BAD 22.4 - AND 605/2016 20 cm strat superior fundație - piatră spartă - SREN 13242 + A1 30 cm strat inferior fundație - balast SREN 13242 + A1
 - încadrarea locurilor de parcare cat și a acceselor carosabile se va face cu borduri mari 20 x 25 cm așezate pe o fundație din beton 15 x 30 cm.
- Trotuarele pietonale din incintă si din lungul drumurilor de exploatare D.E. 168 și D.E. 170 vor avea următoarea structură:
 - 3 cm BA 12.5 - AND 605/2016
 - 12 cm agregate naturale stabilizate cu ciment 4-6%
 - 10 cm balast SREN 13242 + A1

- Semnalizarea rutiera- atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015.
- S-au prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

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

- gabaritul drumului public (Str. Calea Ialomitei) : 28,50 metri;
- gabaritul drumului public (DE 168 si de 170) : 10,00 metri;
- gabaritul drumului din incinta : 6,0 m
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta locuire colectiva.

3.51.Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul propus cu regim de inaltime P+4E**; suprafata ocupata la sol (amprenta cladirii) este de **maxim 667 mp**;
- Se admit maxim 30 apartamente (la faza DTAC se va asigura minim 1 loc parcare/ apartament in functie de cate apartamente rezulta in proiectul tehnic)
- Retrageri edificabil propus :
 - * fata de limita nordica a proprietatii la minim 5,0 m (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat);
 - * fata de limita sudica a proprietatii la minim 3,0 m (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat);
 - * fata de aliniamentul proprietatii spre vest (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat) la minim 10,0 m;
 - * fata de limita nord-estica a proprietatii la minim 2,0 m;
- Se stabileste **H maxim** pentru cladirile noi propuse : **H maxim cornisa = 17,0 m, H maxim coama =19,00m** ;
- Pozitia noii cladiri este avantajoasa din punct de vedere al insoririi naturale ;
- Se stabileste accesul auto pe latura de vest a parcelei ;
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune realizarea unei cladiri **cu regim de inaltime P + 4E** ; terenul este proprietate privata a beneficiarului; zona edificabila stabilita pentru cladire este 667,00 mp (amprenta la sol);

3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPOS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2224	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	667.0	30%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	3335	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	936.0	42%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	445.0	20%
- SUPRAFATA PROPUSA PENTRU TERECE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DE 170 SI DE 168	176.0	8%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 30%; CUT max. = 1.5; Rh max. = P+4, H max.= 19,00m		

In plansa nr. 2.1 - "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru amplasamentul care a generat PUZ.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

In plansa nr. 3 -" Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Se va asigura racordarea cladirilor cu energie electrica din linia electrica existenta in zona conform avizului gestionarului de utilitate.

Alimentarea cu apa

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa menajera al zonei. Beneficiarul se va adresa gestionarului de utilitate si in urma obtinerii avizului favorabil se va stabili cu exactitate solutia optima privind bransarea.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

Canalizarea menajera

Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune racordarea la rețeaua de redușă presiune a zonei, existenta in spatiul public conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitate.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat in zona de centrala a parcelei.

Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri controlata de administratia publica.

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre drumul public.

3.7 Protectia mediului

- * Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; fiecare locatar nou va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia controlata de administratia publica locala;
- * Activitatile de construire a blocului vor fi derulate potrivit unui program stabilit de asemenea de Consiliul Local al municipiului Targoviste; Mare atentie se va da evacuării pamantului rezultat in urma lucrarilor de excavare: pre colectarea, transportul si depozitarea se vor face in conditiile stabilite de autoritatea publica locala;
- * Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela – 20 % din suprafata acesteia (445 mp).
- * Vor fi respectate prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014, modificat cu Ord. M.S. nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației; astfel construcția locuinței colective se va realiza astfel incat distanta fata de locuințele învecinate sa fie mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea clădirii celei mai inalte, pentru a nu se umbri reciproc;
- * Recomandări pentru finisajele interioare: pentru pavimente si pereți -utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.

- * Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuințelor ,iar spatiile de parcare a autovehiculelor din zona, se vor amenaja la distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- * Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea si execuția locuințelor: suprafața minima a unei camere = 12 mp, suprafața minima a bucătăriei = 5 mp, inaltimea sub plafon = 2,55 m.
- * Recomandări pentru finisajele interioare: pentru pavimente si pereți -utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- * Se vor asigura utilitati: racord apă potabilă, racord canalizare, ventilație naturală/artificiala, iluminat natural/artificial, confort termic;
- * Se vor respecta normele de igiena referitoare la colectarea, îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide, anume, asigurarea de recipiente acoperite, corespunzător dimensionate, prevăzute cu pungi de polietilenă, în vederea precolectării primare si asigurarea precolectării secundare în containere amplasate în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de 176,00 mp din domeniul privat al beneficiarului in domeniul public de interes local pentru modernizare DE 168 si DE 170. Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actului de proprietate anexat.

Servituti : nu e cazul.

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

- Etapă I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, , realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.
- Etapă II : realizarea investitiei propuse – locuinta colectiva, amenajarea spatiilor verzi perimetrale, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
- Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **COJOCARU NICOLAE**.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrale.
- Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Tîrgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.
- Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la accesul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrale.
- Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune realizarea unei cladiri **cu regim de inaltime P + 4E** ; terenul este proprietate privata a beneficiarului; zona edificabila stabilita pentru cladire este 667 mp (amprenta la sol);
- * **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 30 %; CUT = 1.5;**
- * Locurile de parcare se vor amenaja pe parcela (suprateran) – cca 30 locuri (se va asigura un loc parcare/apartament)
- * Accesul la locuinta se organizeaza prin fatada orientata catre aleea carosabila privata propusa pe parcela;
- * Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strazile perimetrare;
- * Pe parcursul executiei lucrarilor, programul de lucru se va stabili cu acordul Consiliului Local al Municipiului Targoviste, ori potrivit regulilor stabilite de acesta, astfel incat sa nu fie afectata excesiv linistea locatarilor din cladirile invecinate;
- * Reglementarile din vecinatate sunt cu caracter orientativ;

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+4E"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " "CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA P+4E", municipiul Targoviste, strada Calea Ialomitei, Nr. 41 , **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001** cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcela cu suprafata totala de **2224 mp**, proprietate a beneficiarului, **COJOCARU NICOLAE** ca urmare a actului de alipire anexat, destinate construirii unei cladiri de locuinte colective P+4E .

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « arabil - intravilan » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste, strada Calea Ialomitei, Nr. 41 , **numarul cadastral 72485.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « locuinte colective» in cladiri **P+4E.**

Funcțiunea dominantă a parcelei care face obiectul PUZ este L – zona rezidențială cu locuințe de tip urban P, P+1, P+2(până la 10m) și funcțiuni complementare ,conform PUZ aprobat prin HCL 383/29.11.2006.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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 și/sau antropice.

Utilizări permise cu condiții :

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor siguranță 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 clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate clădiri de locuit , terenuri agricole și Iazul Morilor.

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 se face cu condiția realizării procedurii de supraveghere arheologică.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă : L – zona rezidențială cu locuințe de tip urban P, P+1, P+2(până la 10m) și funcțiuni complementare.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1)

Zona locuințe colective – clădire P+4 – unitatea funcțională de bază

5. Llu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P + 4E

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei Llu este locuirea colectivă în blocuri cu înălțimea predominant P + 4 – P +10;

5.2. Subzonele care compun zona studiată în PUZ:

5.2.1. locuire colectivă.

5.2.2. circulație rutieră și pietonală.

5.2.3. spații verzi.

5.3. Funcțiunile complementare admise pe parcelele din subzona Llu (funcțiuni comerciale, birouri, agenții, servicii, activități liberale etc.) **spații verzi cu rol ambiental**,

circulatie auto si pietonala, parcaje la subsol, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din zona Llu :

- locuinte colective;
- spatii comerciale, birouri, agentii, activitati liberale, educatie (parterul blocului propus);
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale private si publice, parcaje la subsol, spatii plantate, spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unor echipamente publice la parterul cladirii se recomanda :
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor , indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu : cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare etc.
- Amplasarea platformelor destinate depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se va face la minimum 10 m de ferestrele locuintelor ,iar spatiile de parcare a autovehiculelor din zona, se vor amenaja la distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- se admit constructii doar cu respectare legislatiei in vigoare;

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona Llu:

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi: functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.

5.6.2. Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor etc.

5.6.3. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

5.6.4. La amplasarea constructiilor de locuit se va respecta "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei"

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se permite dezmembrarea locurilor de parcare, amprenta bloc, drum acces, spatii verzi si zonele propuse pentru trecerea in domeniul public.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirea de tip Llu propusa care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – " Reglementari urbanistice - Zonificare" fata de aliniamentul drumurilor de acces (Calea Ialomitei, DE 168, DE 170) – retragere minima de 5,00m, 3,00m si 10,00m.

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Cladirea de tip Llu propusa care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – “ Reglementari urbanistice - Zonificare” :

- fata de limita nord-estica a proprietatii la minim 2,0 m;

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta din DE 168.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – Se va asigura un loc de parcare pentru fiecare apartament. Se admit maxim 30 apartamente.

Locurile de parcare propuse se vor amenaja la minim 5,00 m fata de ferestrele camerelor de locuit;

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Inaltimea maxima a cladirii va fi P + 4E; H maxim cornisa = 17,0 m, H maxim coama = 19,00m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Volumetria noii cladiri si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural-urbanistic al acesteia.

5.13.2. Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

5.13.3. Nu se admite inchiderea balcoanelor decat daca asa este prevazut in proiectul initial sau se realizeaza un proiect unitar pentru toate apartamentele.

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

5.14.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Se vor asigura spatii verzi in procent minim de 20%. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie; arborii de talie medie vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permit imprejmuirea opaca pe limita nordica cu o inaltime maxima de 2,00 m si imprejmuiiri transparente (se admite si soclu opac) pe aliniament cu inaltimea maxima de 1,8 m;

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE

UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 30,0 % ; CUT = 1,5 ; Rh max. = P+4E.

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu