

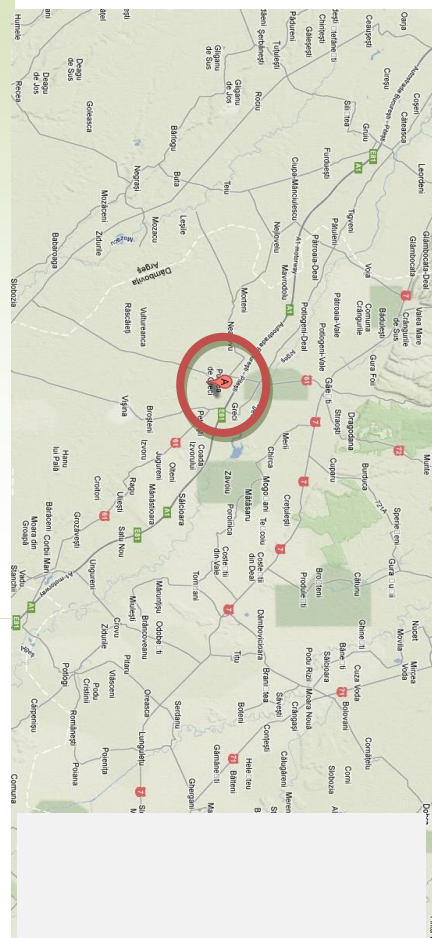
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E

AMPLASAMENT: JUD. DAMBOVITA, MUN. TARGOVISTE,
STR. LUCEAFARULUI, NR. 12

BENEFICIAR: **SC MARIA OPTIM DISTRIBUTION SRL**

PR. NR. 1323/12.2021



Continut

Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism
Piese desenate
Anexe
Avize
Studiu geo

CONTINUTUL PUZ SI RLU

MEMORIU DE PREZENTARE

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 localitate
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Situatia existenta, ocuparea terenurilor
- 2.5 Echiparea edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Elemente esentiale ale temei de proiectare
- 3.2 Valorificarea cadrului natural, oportunitati
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1217/02.12.2021
 ACT DE ALIPIRE NR.956/05.10.2021
 DECLARATIE ACTUALIZARE SUPRAFATA TEREN NR 2053/33.10.2021
 PROCES VERBAL DE VECINATATE NR.469/19.10.2021
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE NR CAD 86957
 EXTRAS DE CARTE FUNCARA CF 86957
 EXTRAS DE PLAN CADASTRAL 96957
 AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 3/ 10.01.2022
 AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
 AVIZ MINISTERUL SANATATII DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA DAMBOVITA NR. 166/28.01.2022
 AVIZ DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PATRIMONIULUI PUBLIC SI PRIVAT 45972/14.12.2021

AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN DAMBOVITA- BIROUL RUTIER 554259/13.12.2021
AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA NR. VL/DB/926 DIN 13.12.2021
AVIZ DISTRIGAZ SUD SA NR. 317.013.066/10.12.2021
AVIZ ELECTRICA S.A. NR. 3060211206791/28.01.2022
AVIZ COMPANIA DE APA TARGOVISTE - DAMBOVITA NR. 34275/09.12.2021
DOVADA ACHITARE TAXA INREGISTRARE REGISTRU URBANISTILOR
STUDIU TOPO VIZAT OCPI DAMBOVITA
STUDIU GEOTEHNIC verificat Af.
STUDIU DE CIRCULATIE
STUDIU DE INSORIRE
Anunt informare public - intentia de elaborare nr. 45973 din data de 08.12.2021
Anunt informare public - documentare si elaborare nr. 357 din data de 05.01.2022
Notificare vecini
Fotografie cu panou afisat la amplasament

PIESE DESENATE

PLANSA 1	ÎNCADRARE IN TERITORIU sin PUG MUN. TARGOVISTE	SCARA 1:5000
PLANSA 2	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI	SCARA 1: 500
PLANSA 3	REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA	SCARA 1: 500
PLANSA 4	REGLEMENTARI URBANISTICE, - PROPUNERE MOBILARE, CIRCULATII	SCARA 1: 500
PLANSA 5	REGLEMENTARI - ECHIPARE - EDILITARA	SCARA 1: 500
PLANSA 6	PROPRIETATEA TERENURILOR	SCARA 1: 500
PLANSA 7	ILUSTRARE GRAFICA - PROPUNERE MOBILARE	

INTOCMIT,
ARH GEORGE BUDA



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E**
- * Amplasament: **mun. TARGOVISTE, str. LUCEAFARULUI, NR. 12, JUD. DAMBOVITA**
- * Beneficiar: **SC MARIA OPTIM DISTRIBUTION SRL**
- * Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- * Elaborator: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT S.R.L.**
- * Proiectat: **ARH. BUDA GEORGE**
- * Data elaborarii: **DECEMBRIE 2021; nr.pr. 1323/12.2020**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobate.

In categoria documentatiilor de urbanism se inscrie si Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ). Prin definitie PUZ-ul stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din una sau mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale ;

- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista) ;
- masuri de limitare pana la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali si antropici (daca exista) ;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni, restrictii - incluse in Regulamentul local de urbanism

aferent PUZ .

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.

Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

Amplasamentul care face obiectul studiului constituie o parcela de teren situata la limita SUD-VESTICA a Municipiului Targoviste cu posibilitatea de acces direct din Str. LUCEAFARULUI - pe latura din nord a parcelei si din str. SMARDAN - pe latura de sud a parcelei , intr-o zona in plina expansiune, in care pe langa constructii mai vechi s-au edificat constructii mai noi din domeniul prestarilor de servicii, depozite materiale constructii, spalatorie auto dar si locuinte private.

Funciunea dominantă a zonei in care se va integra si amplasamentul studiat este Llu- zona rezidentiala cu cladiri cu maim ult de 3 niveluri.

Terenul in suprafata de **2181.00mp** este proprietatea lui SC MARIA OPTIM DISTRIBUTION SRL conform Act de alipire nr. 956/05.10.2021 si Declaratie actualizare suprafata de teren nr. 2053/22.10.2021.

Scopul PUZ este de construire bloc de locuinte P+3E

In **Certificatul de Urbanism nr. 1217 din 02.12.2021** eliberat de Primaria mun. Targoviste, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT) etc.

1.3 Surse documentare

- PUG si RLU mun. Targoviste aprobat conform legii;
- Acte de proprietate asupra terenului ;
- Legislatia specifica activitatii de amenajarea teritoriului si urbanism si cea complementara ;
- Studiu geotehnic
- Plan cadastral, plan de situatie vizat OCPI Dambavita.

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

In plansa nr.1- "Incadrarea in teritoriu" sc: 1:5000, plansa nr. 2 – Incadrarea in PUG mun. Targoviste” si ” Incadrarea in zona – ortofotoplan” este prezentat amplasamentul studiat pentru investitia care face obiectul PUZ si functiunile zonelor situate in imediata vecinatate.

Amplasamentul care face obiectul studiului o constituie o parcela de teren situata in partea de SUD- VEST a mun. Targoviste, UTR 26.

Parcela din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta curti cu constructii.

TERENUL ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL MUN. TARGOVISTE, UTR. 26 (CONFORM PUG APROBAT PRIN HCL NR. 9 / 1998, PRELUNGIT CF OUG NR. 51/21.06.2018 PRIN HCL NR. 239/29.06.2018)

Categoria de folosinta: CURTI CONSTRUCTII

Funciunea dominata a zonei: Llu- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)

Subzone functionale: LMu1, Llu1, Llu2, ISa, ISi, I, Pp, TE, GC;

SUPRAFATA ZONEI REGELEMENTATE ESTE DE 2181,00mp

Conform PUG si RLU parcela se afla in zona LMu1 pentru care indicatorii urbanistici maxim admisi sunt P.O.T.=38,00%; C.U.T.= 1.20;

2. 2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situata in nordul Campiei Targovistei, in zona de contact dintre acesta si Subcarpatii Ialomitei. Versantii inconjuratori Campiei piemontane a Targovistei sunt de natura diferita, datorita evolutiei diferite a partii estice in raport cu cea vestica. Paleorelieful cutat Pliocen coboara in trepte de la E la V dupa cele doua fracturi majore, falia Dambovitei si falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetata apartine partii interne a Avantfisei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior.

In Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completa, dezvoltand in suprafata o stiva groasa de 25-35m de pietrisuri si bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subtiri de nisipuri si argile nisipoase, ce apartin Pleistocenului superior.

Pe stanga Ialomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor Ialomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul Ialomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;
- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu - Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incadrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicesti, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul Ialomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a Ialomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca Ialomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Amplasamentul este situat in terasa inferioara a raului Ialomita.

Din lucrarile de investigare a terenului, analizele de laborator indica o argila nisipoasa, cafeniu-roscata, cu mici concretiuni calcaroase.

Date climatice si seismice

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori :

- temperatura medie anuala la Targoviste este de $+10^{\circ}\text{C}$.
- temperatura maxima absoluta $+40.4^{\circ}\text{C}$
- temperatura minima absoluta -29.3°C
- adancimea maxima de inghet: $-0.90\text{m}-1.00\text{m}$ de la cota terenului natural
- precipitatii medii anuale : **650mm**
- sarcina data de zapezi **2.0kN/m^2** , conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referinta a vantului este de **27m/sec** , conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referinta, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

Din punct de vedere seismic conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c=1,0\text{ sec}$

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan*, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.
- *Stratul acvifer freatic superficial* este situat la cca-22-23m de la cota terenului natural.
- *Fundarea* pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila nisipoasa plastic vartoasa, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,
- *Presiunea conventionala* pentru stratul argila , conform Stas 3300/2 – 1985, este $P_{conv} = 250\text{kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = -2.00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $b = 1.00\text{m}$.
Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :
 - la $h = -0.90\text{m}$, $P_{conv} = 200\text{kPa}$
 - la $h = -1.50\text{m}$, $P_{conv} = 225\text{kPa}$

-*Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate* ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:

- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
- In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de $4-5\%$ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m ;
- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

- La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei ”zero” a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

Riscuri antropice

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic intocmit de **PFA Glodeanu Stefan**.

Concluzii si recomandari ale raportului de mediu :

- prin PUZ nu sunt afectate caracteristicile naturale speciale ale zonei, nefiind identificate endemisme, specii rare si/sau pe cale de disparitie care ar putea fi afectate de dezvoltarea spatiala a planului ;
- nu este afectat patrimoniul cultural al comunitatii din zona ;
- zona studiata nu este supusa la riscuri naturale previzibile
- se vor respecta reglementarile in domeniul protectiei mediului ;
- va fi implementat un sistem de monitorizare permanent daca este cazul ;
- nu este cazul folosirii terenului in mod intensiv.

Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potentiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea PUZ luandu-se in considerare obiectivele si aria geografica de amplasare.

2. 3. Circulatia

Accesul se face din str. Luceafarului pe latura din nord a parcelei si din str. Smardan pe latura din sud a parcelei prin aleii carosabile si pietonale. In incinta sunt amenajate aleii carosabile, pietonale si parcaje auto pentru a asigura o buna functionare a activitatii desfasurate .

Starea tehnica a drumului public care asigura accesul pe parcela studiata este buna.

In zona studiata, **circulația majora:**

- str. Luceafarului debuseaza la est in str. Petru Cercel - parte componenta a centurii ocolitoare a municipiului Targoviste, ce se confunda cu traseul drumului national D.N. 71 – in traversarea teritoriului municipiului Targoviste.
- In zona studiata sunt amenajate intersectii la nivel cu accesele rutiere la unitatile socio-economice, sunt montate indicatoare rutiere ce asigura prioritate pentru circulatia rutiera pentru artera rutiera cu rang superior.
- Circulatia pietonala in zona este deservita de trotuare adiacente cu latimea variabila de la 1,20 ÷ 1.75 m, executate din mixture asfaltice.
- In zona studiata in cadrul P.U.Z. nu sunt amenajate statii de transport in comun.
- Transportul in comun se desfasoara pe relatia preoraseasca pe zona de sud – est a municipiului, cu autobuze si microbuze tip maxi-taxi.
- In zona nu sunt amenajate piste pentru biciclete.

Capacitățile de transport pentru str. LUCEAFARULUI

Pentru str. Luceafarului (drum asfaltat) avem următoarele caracteristici:

- gabarit: **6.00m (parte carosabila);**

- **2 x 3,0 m parte carosabila din mixturi asfaltice**
- **2 x 1.20-1.50 m trotuare din mixturi asfaltice.**
- **1 x 1.80m zone verzi adiacente**
- categoria drumului: **strada locala**
- profil: **14.00m ampriza drumului;**

Capacitățile de transport pentru str. Luceafarului (drum modernizat):

- masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);
- masa totala admisa a vehiculului: **40 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu remorca cu doua sau 3 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).**

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru str. Luceafarului pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- **lungime maxima 18,75m – tren rutier;**
- **înălțime maxima 4m;**
- **lățime maxima 2,55m;**

Capacitățile de transport pentru str. Samardan (drum asfaltat) avem următoarele caracteristici:

- gabarit: **6.00m (parte carosabila);**
- **2 x 3,0 m parte carosabila din mixturi asfaltice**
- **2 x 1.20 m trotuare din mixturi asfaltice.**
- categoria drumului: **strada locala**
- profil: **13.40m ampriza drumului;**

Capacitățile de transport pentru str. Luceafarului (drum modernizat):

- masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);
- masa totala admisa a vehiculului: **7.5t**

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru str. Smardan pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- **lungime maxima 8.5m – tren rutier;**
- **înălțime maxima 4m;**
- **lățime maxima 2,55m;**

2.4. Situatia existenta, ocuparea terenurilor

In plansa nr. 2 -" Situatia existenta" sc 1: 500 se prezinta limita zonei studiate in PUZ, limita zonei care a generat PUZ, vecinatatile si categoria de folosinta actuala a terenului, proprietatea beneficiarului. In aceeași plansa este prezentat regimul de inaltime al cladirilor si starea fizica a acestora.

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ, este libera de constructii.

Categoria de folosinta a terenului este : curti constructii - intravilan .

Forma terenului este regulata cu deschiderea la strada Luceafarului pe o latime de 44.29m, la strada Smardan de 41.51m si adancimea maxima a terenului de 52.33m si are urmatoarele vecinatati:

- Nord – str. Luceafarului – 44.29m
- Est – Baicus Irinel Marius - 52.33m
- Sud – str. Smardan - 41.51m
- Vest – Bucuresteanu Paul Robert –50.68 m

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA IN PUZ

	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		INDICI OCUPARE	
		mp	%	P.O.T	C.U.T.
	SUPRAFATA TOTALA ZONA STUDIATA	139601.00	100.00		
Llm1	ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P, P+1	26100.00	18.70	38.00%	1.2
Llu	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULTE DE 3 NIVELURI (PESTE 10 m)	78126.00	55.96	38.00%	1.2
IS	ZONA PENTRU PRESTARI SERVICII, COMERT	11040.00	7.91	38.00%	1.2
Sv	SPATII VERZI AMENAJATE DE-A LUNGUL DRUMURILOR PUBLICE	3045.00	11.67		
SVp	SPATII VERZI - PERDELE DE PROTECTIE	4190.00	3.00		
Ccr	CAI DE COMUNICATII RUTIERA / PIETONALA	17100.00	12.25		
	TEREN CEDAT DE PROPOZITATI PERSOANE FIZICE PENTRU EXTINDERE SI MODERNIZARE STR. OITUZ				

2.5. Echiparea edilitara :

Echiparea tehnica a zonei este reprezentata de intreaga gama de dotari edilitare materializate pe Str. Luceafarului in zona adiacenta:

- linie electrica aeriana de joasa tensiune;
- retea de apa potabila stradala;
- retea de canalizare ape pluviale si ape menajere
- retea de gaze stradala-joasa presiune ;
- retea de telefonie in canalizatie subterana .

Str. Smardan in zona adiacenta:

- linie electrica aeriana de joasa tensiune;
- retea de canalizare ape pluviale si ape menajere

2.6. Probleme de mediu

Principalele constrangeri privind modul de ocupare si utilizare a terenului sunt :

- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.
- Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni transport, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.
- Un aspect care trebuie sa retina atentia beneficiarului este scurgerea apelor pluviale, deoarece relieful terenului prezinta relativ plan dar ofera condii de aparitie al fenomenului de baltire a apelor pluviale.
- Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

2.7. Optiuni ale populatiei

Municipiul Targoviste beneficiaza de potential natural valoros, datorita reliefului si a pozitiei geografice in regiune.

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea zonei rezidentiale
Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat in perioada 08.12.2021 - 30.01.2022 astfel:

Anunt intentie de elaborare afisat la avizierul Primariei mun. Targoviste conform proces verbal de afisare.

Notificarea vecinilor direct afectati

Anunt elaborarea documentatiei afisat la avizierul Primariei mun. Targoviste conform proces verbal de afisare.

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente esentiale ale temei de proiectare

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura parcela care a generat PUZ, astfel incat sa se tina seama de constructiile aflate in momentul de fata pe parcela si in apropiere.

Din analiza situatiei existente, rezulta ca parcelele invecinate, aflate in intravilanul Mun. Targoviste, cu categoria de folosinta actuala "curti cu constructii" este construibil, cu conditia elaborarii PUZ cu RLU aferent.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste, in UTR. 26. Amplasamentul este adiacent str. Luceafarului si str. Smardan.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1217/02.12.2021 functiunea dominanta a zonei este :

Llu- zona rezidentiala cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)

Subzone functionale: LMu1, Llu1, Llu2, ISa, ISi, I, Pp, TE, GC

SUPRAFATA ZONEI REGELEMENTATE ESTE DE 2181,00mp

Conform PUG si RLU indicatorii urbanistici maxim admisi P.O.T.=38,00%; C.U.T.= 1.20;

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesibilitatii foarte bune a legaturii usoare cu centrul Municipiului Targoviste dar si a tendintei de extindere a zonei de locuit in aceasta directie.

Dezvoltarea zonei conduce la ridicarea calitatii locuirii pentru populatie, iar pentru administratia publica locala la cresterea veniturilor din impozitare.

3.4 Modernizarea circulatiei

In planșa nr. 4 – "Reglementari urbanistice, propunere mobilare – circulatii: sunt prezentate profilele transversale propuse pentru str. Luceafarului si str. Smardan din care se face accesul pe parcela si profilul stradal propus pentru aleile carosabile din incinta, drum cu structura asfaltica.

Accesul se va realiza pe ambele relatii si se va reglementa conform prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011- Semnalizare verticala si STAS 1848/7/2012- Semnalizare orizontala

Accesul se face din str. Luceafarului si din str. Smardan, prin cate o alee carosabila si o alee pietonala. In incinta sunt amenajate alei carosabile, pietonale si parcaje auto pentru a asigura o buna functionare a activitatii. Accesul rutier se face din directii separate pentru accesul locatarilor si a masinei pt gunoi si asigurarea accesului din doua directii pentru mansinile de interventie a pompierilor, respectandu-se prevederile Regulamentului General de Urbanism pct. 4.11.3 - Anexa 4

Accesul rutier se realizeaza cu raze de 6.00m.

Traseele noilor accese vor asigura accesul auto la fiecare constructie in parte, fiind rezervate zone tehnice – servicii, interventii de urgenta, I.S.U.,salubritate, etc.

Profilul transversal, avand latime variabila 6.00m are capacitatea de a prelua traficul rutier aferent atat obiectivelor propuse.

Suprafata carosabila propusa spre amenajare consta in accese carosabile, platforme tehnice, zone pentru amenajare a locurilor de parcare.

Obiectele legate de accesul rutier si pietonal la viitoarele constructii, amenajarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, completeaza imaginea legata de realizarea viitorului obiectiv. Apele meteorice din zona carosabila vor fi dirijate in profil transversal la gurile de colectare ape pluviale care vor fi filtrate cu ajutorului separatorului de hidrocarburi dupa care vor fi dirijate la reseaua publica de colectare ape pluviale aferenta drumurilor publice.

Zonele de parcare

Constructia propusa insumeaza un numar total de 32 apartamente.

Accesul auto in zona rezervata se va realiza in mod facil prin amenajarea de platforme carosabile.

Conform prevederilor H.G. 525/1996 – privind “Regulamentul de intocmire a P.U.G.-urilor, Anexa 5 – Parcaje – functie de suprafata si destinatia constructiei pct. 5.11.1 – constructii de locuinte” necesarul de locuri de parcare luat in calcul a fost de 1 loc/apartament .

Astfel s-au prevazut 32 locuri de parcare la 90°.

Siguranta circulatiei

Propunerile privind asigurarea conditiilor privind siguranta circulatiei in zona obiectivului sunt conform prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011 – Semnalizare vertical si STAS 1848/7/2015 – Semnalizare orizontala, fiind corelate cu indicatoarele rutiere montate in zona. Se propun urmatoarele indicatoare:

Intersectia cu str. Petru Cercel:

- indicator figura B1 “Cedeaza Trecerea”
- indicator figura D3 – “La dreapta”
- indicator figura G1 – “Trecere pietoni”;

Marcaje rutiere:

- delimitare sensuri circulatie
- trecere de pietoni
- sageti directionale

Zona constructie locuinte colective

Indicatoare rutiere:

- indicator figura B2 - “Oprire”
- indicator figura G1 – “Trecere pietoni”;
- indicator figura G3 - “Parcare”

Marcaje rutiere:

- delimitare sensuri circulatie
- trecere de pietoni
- sageti directionale
- delimitare locuri parcare

Toate aceste propuneri de reglementare rutiera in zona obiectivului, avand si avizul Politiei Rutiere, vor asigura conditiile necesare desfasurarii unei circulatii rutiere si pietonale in conditii sporite de siguranta.

Sistemul rutier

Avand in vedere specificul zonei, cea de locuinte, se preconizeaza valori de trafic redus de tip usor, cu exceptia interventiilor pentru prestari servicii si cele de tip I.S.U.

Se propune realizarea de structuri rutiere de tip elastic din mixturi asfaltice, a caror capacitate portanta sa preia in totalitate eforturile pe fiecare strat component si consta in :

- 4 cm - strat de uzura din beton asfaltic B.A. 16
- 5 cm- strat de legatura din beton asfaltic BAD 22.4;
- 8 cm- strat din anrobat bituminos ABPC 31.5
- 30 cm- strat de fundatie din balast.

Incadrarea se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment de 20x25cm montate in elevatie pe fundatie de beton de 15x30cm.

Mod de scurgere a apelor pluviale

Suprafetele carosabile se vor constitui in suprafete impermeabile. Apele meteorice din aceste zone vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale si longitudinale la sistemele de colectare de suprafata si la final la canalizarea pluviala stradala dupa ce vor fi epurate in separatorul de hidrocarburi.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In plansa nr. 4 - "Reglementari urbanistice- zonificare functionala" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

- subzona I – aferenta constructiilor
- subzona II - aferenta circulatiei carosabile rutiera/ pietonala privata pe parcela
- subzona III - aferenta echipamentelor edilitare
- subzona IV - aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirii vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructia propusa: P+3E

Regimul de construire propus : izolat

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin relizarea de

- spatii verzi ambientale (gazon si pomi ornamentali) de minim 20.00% din suprafata totala a terenului.
- Retelele de canalizare a apelor menajere vor fi executate la standarde ridicate de calitate, adoptandu-se tehnologii adecvate pentru a se evita scurgeri ce pot contamina terenul.
- Instalatiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.

Gestionarea colectarii si evacuarii deseurilor si resturilor de orice natura se va face strict in conformitate cu legislatia in vigoare se vor instala obligatoriu pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor (Deseuri menajere / Hartie, carton / sticla/ plastic).

Sistematizare pe verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice catre rigolele propuse.

Zona studiata are ca functiune dominanta: Llu-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)

Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatial - urbanistica a zonei,sunt :

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;

- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drum public.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;
- Terenul proprietate privata cu suprafata de 2181.00mp, se structureaza conform limitei edificabilului prezentat in plansa nr. 4 "Reglementari urbanistice", astfel:
 - Alinierea la strada Luceafarului - propus este 5.00m
 - Alinierea la strada Smardan - propus este 7.00m
 - Retragerile laterale sunt la o distanta de :
 - 5.00m fata de de limita proprietatii spre est
 - 8.00m fata de de limita proprietatii spre vest
 - Regimul maxim de inaltime al constructiilor P+3E; Rh max = 15.00m
 - POT max = 38.00%, CUT max = 1.2
- Se vor crea 32 locuri de parcare autoturisme in incinta.
- Se vor prevedea platforme betonate pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru autoturisme si autoutilitare de transport.
- Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pe terenul descris mai sus se propune construirea unui bloc de locuinte colective P+3E.

Structura de rezistență a suprastructurii va fi alcătuită din cadre de beton armat, pereti din zidarie de BCA, tencuiti, cu termosistem la peretii de zidarie si elementele de beton exterioare, peste care se aplica tencuiala decorativa fina- culoare crem, ferestre exterioare din PVC culoare maro. Acoperisul va fi de tip sarpanța sau terasa.

In plansa nr. 5 - "Reglementari urbanistice, propunere mobilare zonificare" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant. Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: P+3E;

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA IN PUZ							
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS		INDICI OCUPARE	
		mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.
	SUPRAFATA TOTALA ZONA STUDIATA	139601.00	100.00	139601.00	100.00		
Llm1	ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE P, P+1	26100.00	18.70	23107.00	16.55	38.00%	1.2
Llu	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI MAI MULTE DE 3 NIVELURI (PESTE 10 m)	78126.00	55.96	80307.00	57.53	38.00%	1.2
IS	ZONA PENTRU PRESTARI SERVICII, COMERT	11040.00	7.91	11040.00	7.91	38.00%	1.2
Sv	SPATII VERZI AMENAJATE DE-A LUNGUL DRUMURILOR PUBLICE	3045.00	11.67	3045.00	2.18		
SVp	SPATII VERZI - PERDELE DE PROTECTIE	4190.00	3.00	4190.00	3.00		
Ccr	CAI DE COMUNICATII RUTIERA / PIETONALA	17100.00	12.25	17100.00	12.25		
CcR	TEREN CEDAT DE PROPOETATI PERSOANE FIZICE PENTRU EXTINDERE SI MODERNIZARE STR. OITUZ			812.00	0.58		

BILANT TERITORIAL PENTRU ZONA REGLEMENTATA							
Llu	ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS		INDICI OCUPARE
			mp	%	mp	%	P.O.T C.U.T.
		SUPRAFATA TOTALA TEREN	2181.00	100.00%	2181.00		
		TOTAL SUPRAFATA			2181.00	100.00	
		L- edificabil Constructii			640.00	29.34	
		CC - circulatii			981.00	44.98	
		total CC			268.00	12.29	
		CCr - rutiere			308.00	14.12	
		Ccp - pietonale			405.00	18.57	
		Ccpa - parcaje			8.00	0.37	
		U - zona tehnico edilitara			75.00	3.44	
		SP - Loc de joaca pt copii			477.00	21.87	
		SV - zona verde amenajata					
		TOTAL	2181.00	100.00	2181.00	100.00	

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 7 - "Reglementari- echipare - edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea zonei de locuit cu utilitati.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Alimentarea cu energie electrica pentru cladiri se va realiza conform Avizului de Amplasament Favorabil al S.C. "Filiala de Distributie si Furnizare a Energiei Electrice" SA Targoviste prin extindere retea existenta in incinta care este racordata la rețeaua electrica de joasa tensiune aferenta Str. Luceafarului.

Racordarea la rețeaua electrica de existenta in zona se va face pe cheltuiala beneficiarului, in funcție de un proiect avizat de ELECTRICA S.A.

ALIMENTARE CU APA:

Pentru alimentarea cu apa potabila si de incendiu, se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- extinderea rețelei de distributie apa potabila si bransament la rețeaua publica va fi realizata din teava de polietilena de inalta densitate PEHD Dn 90 mm, Pn 10atm, montata ingropat.

Apa potabila pentru nevoi menajere se asigura din rețeaua existenta in incinta prin extindere retea care este racordata la rețeaua de distributie publica aferenta la Str. Luceafarului, conform avizului S.C. Compania de Apa Targoviste – Dambovita S.A. .

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Apartamentele propuse vor fi încălzite in sistem centralizat, folosind ca si combustibil gaze naturale prin intermediul centralelor termice de apartament, se propune realizare retea de utilizare gaze naturale individuala pentru fiecare apartament.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent str. Luceafarului exista retea de distributie gaze naturale, se propune a se realiza retea de utilizare gaze naturale la care se va racorda obiectivele propuse.

CANALIZAREA:

Canalizarea menajera

Indeprtarea apelor uzate menajere, se face numai prin retea de canalizare a apelor uzate; racordata la rețeaua oraseneasca de pe str. Luceafarului si de pe str. Smardan. Evacuarea apelor menajere din cladire se vor realiza in cadrul lotului se va face prin conducte din PVC, catre camine de canalizare in cadrul incintei.

Instalatia de canalizare asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare, a condensului provenit de la echipamentele de climatizare. Instalatiile de canalizare se vor executa cu conducte din :

- Polipropilena PP pentru coloanele de canalizare si pentru conductele de legatura ale obiectelor sanitare;
- Policlorura de vinil rigid PVC-KG pentru conductele de canalizare exterioara si ingropata.
- Polietilena de inalta densitate PEHD, pentru conductele de canalizare pompata.

Toate conductele care transporta apa vor fi montate ingropat sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Canalizarea apelor pluviale :

- apele uzate colectate din zona parcarii auto aferenta se vor colecta prin intermediul canalelor de colectare si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si uleiuri montat ingropat dupa care vor fi deversate la reseaua publica de canalizare a orasului Targoviste

Separatorul de hidrocarburi si uleiuri

Separatorul de hidrocarburi se amplasează, de regulă, într-o zonă distinctă, la distanțe de siguranță față de alte obiecte din incintă.

Separatorul de hidrocarburi este realizat astfel încât să asigure:

- epurarea apelor meteorice contaminate de uleiul provenit din zonele impermeabile
- principiul de functionare se bazeaza pe principiul diferentei de densitate a apei si a uleiurilor minerale(adica pe principiul coalescentei) si separarea gravitacionala a materiei grele(noroi).

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

COLECTAREA DEȘEURILOR:

Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere. In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o firma specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Colectarea gunoiului menajer se va face in europubele selectate, amplasate pe o platforma special amenajata in interiorul proprietatii si va fi preluat de o firma de salubritate specializata, agreata de primarie, in baza contractului de prestari de servicii pe care il va incheia investitorul. In gestionarea deseurilor se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobata prin Legea nr. 426/2001, modificata si completata prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobata prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deseurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

SANATATEA POPULATIEI

Constructiile se vor incadra pe deplin in cerintele prevazute de Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitara a proiectelor obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice”.

Vor fi respectate Normativele si STAS-urile referitoare la sanatatea publica, in special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturala si artificiala.

Constructiile sunt echipate cu instalatii, indeplinind toate standardele in acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.
Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publica de canalizare
Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la rețeaua de distributie din zona. Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de incalzire si aeroterme avand ca sursa de energie gazele naturale.
Se prevad instalatii de conditionare aerului.

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**

PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formulează propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea si pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlata a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- valorificare potențialului turistic si balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;

Se prevad instalatii de conditionare aerului in special la spatiile sociale si birouri.

Pentru copii locatarilor se impune amenajarea unui loc de joaca dotat cu aparate pentru joaca (leagan, tobogan , balansoare, biciclete sportive etc) cat si cu bancute .

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**

3.7 Protectia mediului

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

Rețeaua de distributie a apei potabile în interiorul parcelei va fi de tip inelar si va fi executata din conducte de PE-HD cu diametre variabile.

Pentru canalizarea apelor uzate menajere se propune realizarea rețelei de canalizare in interiorul zonei, de unde prin canale principale se va descarca rețeaua publica de canalizare.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare separat de cel menajer si vor fi deversate dupa filtrare la rețeaua publica de canalizare.

Rețelele de alimentare cu energie electrica 20kV, cât si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa în cabluri subterane în sapatura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur –sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la rețeaua publică de alimentare cu gaze. Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferință prin zonele cu spații verzi.

Se interzice depozitarea/ împrăștierea deșeurilor în spațiul public al străzii

Terenul din zona studiată este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituti pe parcelele vecine și nu presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenului din zona studiată.

Toate spațiile verzi difuze care se vor amenaja pe parcele vor avea rolul să creeze un microclimat plăcut, să înfrumusețeze compoziția și să contribuie la continuitatea spațială a sitului natural

De-a lungul limitelor de proprietate (pe perimetru) în care este admisă numai plantarea de spații verzi cu rol de protecție.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona destinată locuirii, se vor dota cu zone de parcaje necesare, spații verzi accesibile pietonale. De asemenea prin PUZ se rezolvă asigurarea cu utilități, energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaz.

1.b. Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General al mun. Targoviste**

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale (locuințe colective) nu afectează mediul, fiind luate prin proiectare toate măsurile pentru respectarea prevederilor Normelor C.E. în ceea ce privește protecția tuturor factorilor de mediu.

1.e. Soluția de asigurare a utilitatilor propusă, canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc unele efecte ireversibile.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii. - Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii. - Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

*** Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potențiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea prezentului PUZ, luându-se în considerare obiectivele și aria geografică de amplasare**

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul zona studiată este în totalitate proprietate privată persoană juridică. Amenajările propuse nu generează servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, însoțire etc.) Nu sunt necesare schimbări ale regimului juridic ale terenului privat.

3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ (etapizarea investitiei, costuri ce cad in sarcina investitorului, costuri ce cad in grija administratiei)

Etapizarea investitiei

Obiectivele propuse - se propune a se realiza in termenul autorizatiei de construire cel mult 36 luni, autorizatia se va obtine in baza unei documentatii DTAC si numai dupa aprobarea documentatiei PUZ de Consiliul Local al mun. Targoviste.

Etapa 1: realizarea lucrarilor de bransare la utilitati, apa, energie electrica si gaze naturale, in baza autorizatiilor de construire eliberate de primaria mun. Targoviste

Etapa 2: realizarea lucrarilor pentru organizarea de santier prevazute intr-un proiect DTOE intocmit de proiectant autorizat si autorizat de primaria mun. Targoviste

Etapa 3: realizarea investitiei in baza autorizatiei de construire emisa de primaria mun. Targoviste.

Etapa 4: realizarea receptiei de finalizare a lucrarilor de construire, intabularea in Cartea Funciara si in registrul agricol a constructiilor realizate.

Costuri ce cad in sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPTORATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- * Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata);
- * Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
- * Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ;

INTOCMIT
Arh GEORGE BUDA

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ « CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E »

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 "**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE P+3E**" in MUN. TARGOVISTE, STR. LUCEAFARULUI, NR. 12, JUD. DAMBOVITA, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCC (Consiliul Local mun. Targoviste prin Hotararea nr..... din).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificador 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. 289 /2006;**
- **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 CLCC ;

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 Teren in suprafata de **2181,00mp**, proprietate privata persoana juridica **SC MARIA OPTIM DISTRIBUTION SRL**

3.1.2. Terenul care face obiectul PUZ este situat in **intravilanul** mun. Targoviste, **categoria de folosinta CURTI CU CONSTRUCTII** .

Amplasamentul care face obiectul studiului o constituie o parcela de teren situata in partea de SUD- VEST a mun. Targoviste.

Parcela din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta curti cu constructii.

TERENUL ESTE SITUAT IN INTRAVILANUL MUN. TARGOVISTE, UTR. 26 (CONFORM PUG APROBAT PRIN HCL NR. 9 / 1998, PRELUNGIT CF OUG NR. 51/21.06.2018 PRIN HCL

NR. 239/29.06.2018)

3.1.3. Categoria de folosinta actuala a parcelei studiate este «**curti constructii**», conform Planului de Amplasament si Delimitare a bunului imobil, anexate PUZ.

3.2. Conform Certificatului de urbanism nr. 1217/02.12.2021:

Categoria de folosinta: CURTI CONSTRUCTII

Funciunea dominata a zonei: **Llu- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri**

Subzone functionale: LMu1, Llu1, Llu2, ISa, ISi, I, Pp, TE, GC;

SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE ESTE DE 2181,00mp

Conform PUG si RLU pentru zona **Llu- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri**

Indicatorii urbanistici maxim admisi P.O.T.=38,00%; C.U.T.= 1.20;

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de **2181,00mp**, care face obiectul prezentului PUZ - :
L - ZONA REZIDENTIALA - CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI - LOCUINTE COLECTIVE / FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

3.3. Dupa parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ).

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singură **subunitate functionala (rezidentiala)** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice fiecarei subunitati functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Ridicarea interdictiei de construire in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform **art. 4.** din RGU si plansei nr. 4." Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se interzice. In zona studiată si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia de respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

b. Se vor respecta zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU, cu avizele gestionarilor de utilitati si cu planşa nr. 6 - " Reglementari echipare- edilitara".

In cazul in care investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- a.1.. Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii: REZIDENTIALE - locuinte de tip urban
- a.2. Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata si se incadreaza in zona de Llu-zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri
- a.3. In plansa nr. 4 – "Reglementari urbanistice" este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr.4)

CONSTRUCTII PROPUSE: rezidentiale (bloc de locuinte colective)

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: pe parcela

PARCAJE AUTO SI AUTOUTILITARE: pe parcela

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL DE PROTECTIE SI AMBIENTAL

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZONA REZIDENTIALA - CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1. GENERALITATI

- 1.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :
Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

Zona L - ZONA REZIDENTIALA

Zona CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Ccr - SUBZONA -CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PE PARCELA

Ccp - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE PITONALA PE PARCELA

Ccpb - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA -
PUBLICE

Zona SP - ZONA SPATII PARCARE

SPp - SUBZONA -SPATII PARCARE AUTOTURISME

SPT - SUBZONA -SPATII PARCARE AUTOUTILITARE

Zona SV - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII

Svp - SUBZONA -SPATII VERZI, PLANTATII JOASE SI INALTE
AMENAJATE IN INCINATA

Sva - SUBZONA - SPATII VERZI , CU ROL DE PROTECTIE SI
AMBIENTAL

Zona U - ZONA ACTIVITATILOR TEHNICO EDILITATE SI GOSPODARIE COMUNALE

Upg - SUBZONA - GOSPODARIE COMUNALA - PLATFORME
DE COLECTARE DESEURI MENAJERE

1.2 Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ : *Llu - ZONA REZIDENTIALA - CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (peste 10m)- LOCUINTE COLECTIVE*

1.3. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela : echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, platforme parcare;

1.3. Functiuni interzise: activitati economice cu caracter poluant.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari permise – utilizarea stabilita in PUZ , conform art. 1.2, 1.3 si plansei nr. 4;

2.2. Utilizari permise cu conditii

2.2.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

2.2.2. In cazul in care alti gestionari de retele constata ca exista retele subterane pe amplasamentul studiat si le inscriu in avize la faza DTAC, se va respecta conditionarea respectiva.

2.3. Utilizari interzise in zona studiata.

2.3.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea activitatilor din vecinatate.

2.3.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

3.1.1. Conform plansei nr. 4 “ Reglementari urbanistice “.

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Zona edificabila **maxim admisa este de 38,00%.**
- (in varianta de mobilare propusa este de 30%)

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (aliniament = limita dintre domeniul public si domeniul privat)

3.1. Retragera fata de limitele laterale de proprietate :

- Alinierea la strada Luceafarului - este 5.00m
- Alinierea la strada Smardan - este 7.00m
- Retragerile laterale sunt la o distanta de:
 - 5.00m fatada de limita proprietatii spre est
 - 8.00m fatada de limita proprietatii spre vest

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

3.4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

3.4.1. Cladirea propusa pentru construire se vor amplasa izolat la minim 5.00m de fata de limita proprietatii.

3.5. CIRCULATII SI ACCESE

3.5.1. Accesul carosabil si pietonal in incinta se va asigura din str. Luceafarului si str. Smardan

3.5.2. Spatiile destinate circulatiilor carosabile trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (minimum 3,5metri). Caile de circulatie carosabila din incinta vor avea latimea partii carosabile de minim 6.00metri, iar razele de girare de minim 6.00m.

3.6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

3.6.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara spatiului public, prin utilizarea spatiilor carosabile amenajate in incinta pentru parcare si manevrele de incarcare, descarcare, intoarcere.

Conform anexa 5 art 5.11.1 din RGU *"câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun"*

CONSTRUCTIILE PROPUSE VOR FI PREVAZUTE OBLIGATORIU CU PARCAJE AUTO ASTFEL IN CAT SA SE ASIGURE NR. DE PARCAJE CONFORM NR. DE APARTAMENTE PROPUSE, 1 LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE APARTAMENT PROPUSE.

S-au prevazut 32 locuri de parcare la sol pentru un numar total de 32 apartamente.

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Portile se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei .

3.7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

3.7.1. Inaltimea cladirilor maxima – **H = 15.00metri** la coama

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

3.8.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; cu elementele sale definitorii (volumetrie, finisaje, modernism) apartine spatiului public. De aceea, autorizarea constructiilor se va face numai in conditii calitativ deosebite, in conformitate cu functiunea si fara a afecta aspectul zonei. onstructiile nou propuse vor avea structura din cadre de beton cu inchideri din zidarie de caramida, tamplarie din PVC, fatade finisate cu tencuieli decorative moderne, insertii pe fatade cu placari lemn si trespa .

3.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Este obligatorie racordarea la retelele de utilitati existente pe parcela (apa, gaze, canalizare, electricitate)

3.10. SPATII LIBERE SI PLANTATE

3.10.1. Orice parte a terenului incintei vizibile dinspre domeniul public va fi astfel amenajata, incat sa nu altereze aspectul general al municipiului.

3.10.2 Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.
Este recomandata plantarea de arbori inalti in zonele perimetrare din motive ambientale si de protectie.

3.11. IMPREJMUIRI

3.11.1. Imprejmuirea este partial transparenta si partial opaca, cu inaltime de minim **2,00 metri**, realizata din panouri de gard din beton si panouri de gard din plasa bordurata. Prezentul RLU face recomandarea de realizare de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie pe toate limitele parcelei, limitele laterale si posterioara pot fi opace din motive de siguranta.

3.11.2. Portile de intrare se vor deschide obligatoriu spre incinta si nu spre domeniul public.

3.12. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

3.12.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE (P.O.T.),
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)
POT = 38% ; CUT = 1,20; Hmax = 15.00m;
Regim de inaltime P+3E

Depasirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC si numai in proportie de 20% in urma solicitarii de catre serviciul de specialitate al Primariei mun. Targoviste insotite de justificarea imposibilitatii respectarii acestora.

INTOCMIT
Arh GEORGE BUDA