

PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: sccitymapsrl@gmail.com

PUZ – LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE, P, P+1, ANEXE

Municipiul Targoviste, Str. Crangului, Nr. 6, judet Dambovita

**Beneficiari: ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA – Comuna
Contesti, Sat Calugareni, Str. Colentina, nr. 86**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – LOTIZARE TEREN IN
VEDEREA CONSTRUIRII UNOR
LOCUINTE, P, P+1, ANEXE**

NR. PROIECT: **Z436/07.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,
Str. Crângului, Nr. 6**

BENEFICIAR: **ROTARU NARCIS-IONUT si
ROTARU CRISTINA**
Adresa: Comuna Contesti, Sat Calugareni, Str.
Colentina, nr. 86

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa: STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14, AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymailsrl@gmail.com

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
RETELE
EDILITARE: Inginer Constanța Cârstea

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – INCADRAREA IN ZONA	Scara 1: 1500
P1. – SITUATIA EXISTENTA	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	Scara 1: 750
P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	Scara 1: 750
P4. – IMAGINE ZONA	
P5. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 750
P6. – PROFIL TRANSVERSAL	Scara 1: 100

CUPRINS

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
- 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 analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. 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**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii : **PUZ - LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE P, P+1, ANEXE**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, Strada Crangului, Nr. 6
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA – Comuna Contesti, Sat Calugareni, Str. Colentina, nr. 86**
5. Data : Iulie 2021; ; Cod proiect: Z436

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de studiere a unui teren proprietate privata a unui beneficiar, persoana fizica in scopul lotizarii terenului si valorificarii acestuia prin construirea de locuinte.

Parcela care face obiectul studiului este situata in intravilanul Municipiului Targoviste, Strada Crangului, Nr. 6, NC 75582.

In Certificatul de Urbanism nr. 531 / 12.05. 2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate in prealabil.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Contract de vanzare autentificat cu nr. 5074 / 11.12.2017;
- Studiu geotehnic verificat Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

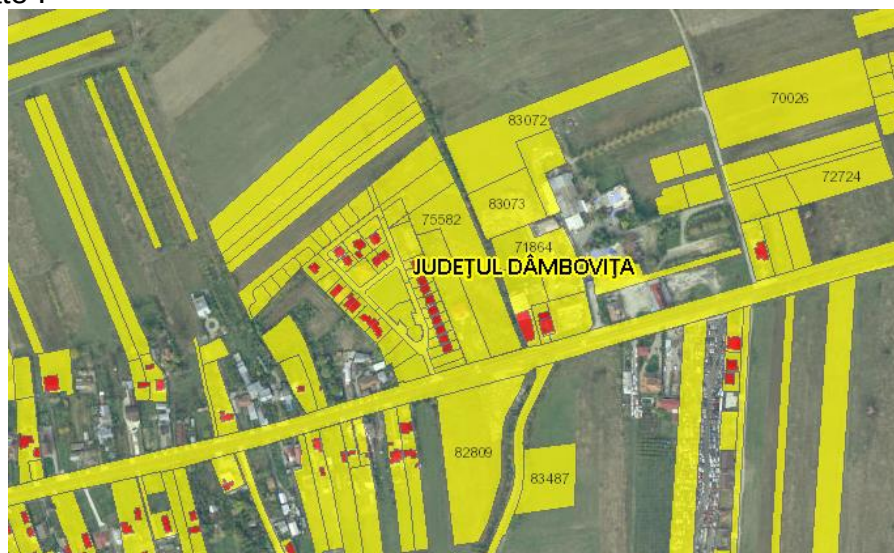
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu

In plansa 0.1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Targoviste se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita.

In plansa 0.2 " Incadrare in PUG", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu unitatea teritoriala de referinta cea mai apropiata, UTR nr. 38. Pe plansa este reprezentata si limita teritoriului intravilan aprobat al municipiului Targoviste.

In plansa nr. 0.3 – " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1500 este prezentata parcela care face obiectul PUZ ,limita intravilanului aprobat, limita documentatii de urbanism aprobate in zona, limita zonei studiate .



Beneficiarii **ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA**, doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: lotizarea terenului, construirea edificabilelor propus, asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in zona Campiei piemontane Targovistei .

- In teritoriu exista riscul de inundabilitate la precipitatii extreme datorita siroirii de pe versanti.Apele sunt drenate de paraul Mierea. Se va pastra zona de protectie hidrografie.

- Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternara –argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

- Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile ,argile slab nisipoase)

- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi bune de fundare.

In zona apare un acvifer superficial la precipitatii extreme.

Pe amplasament, nivelul apei subterane in forajele executate nu s-a interceptat insa nivelul apei poate influentat de volumul precipitatiilor fiind ascensional.

Din punctul de vedere al prezentei apei subterane pe amplasament, in corelare cu solutia de fundare, excavatia poate sa coboara sub nivelul apei subterane.

Analizele chimice efectuate asupra apelor subterane din zona indica agresivitate moderat carbonica fata de betoane si corosiva fata de metale.

Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 ,riscul geotehnic este moderat.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului.

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani si $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioada de revenire de 50 ani.

- Precipitatiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾;

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (nisip argilos și argila nisipoasă) dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 250$ kPa, pentru o lățime a fundației $B=1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m.

Pentru o dimensionare eficientă a construcțiilor și alegerea unei soluții optime de fundare s-au calculat mai multe variante, luându-se în calcul diferite lățimi și adâncimi de fundare, urmând ca proiectantul structurist să aleagă varianta optimă, în funcție de sarcina indusă în teren de construcție.

Pentru stratul 2 presiunile convenționale calculate sunt redade în tabelul de mai jos:

Lățimea fundației (m)	Adâncimea de fundare (m)	Coeficienți de corecție	Corecție de lățime	Corecție de adâncime	Presiunea convențională* (valoarea de calcul)
		K1			
0,60	1,00	0,05	-4,5	-56,25	175
0,60	1,50	0,05	-4,5	-28,12	190
0,60	2,00	0,05	-4,5	0	220
1,00	1,00	0,05	0	-56,25	200
1,00	1,50	0,05	0	-28,12	220
1,00	2,00	0,05	0	0	250

*pentru valori intermediare ale lui D_f , valorile P_{conv} se determină prin interpolare liniară.

Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de baltire temporară.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar – paraul Mierea.

-Studiul geotehnic este valabil la faza de PUZ, pentru următoarele faze se va întocmi studiu geotehnic pentru fiecare amplasament în parte.

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($tg. B = h/b$) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - “Ts” - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Nr. Cit.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Greutatea medie în situ kg/mc	Afânarea după executarea săpăturii
1	Sol vegetal	14	slabe	1200- 1400	14-28 %
2	nisip argilos	6	slabe	1700÷1850	14-28 %
3	Argilă nisipoasă	5	mijlocii	1800-2000	26 - 32 %

2.3 Circulatia



Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila si pietonala din strada Crangului DN 72A.

Proprietatea este dispusa de-a lungul drumului national DN 72A intre kilometrul 7+268 si kilometrul 7+301 pe partea stanga drum.

Drumul national are 2 benzi de circulatie de 3.50 m fiecare, are sistem rutier elastic si este incadrat de acostamente din balast si santuri de pamant.

Sistemul rutier al drumului national in zona este urmatorul :

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 15 cm
- Fundatie balast – 30 cm

Profilul transversal al drumului public se regaseste in plansa " Profil transversal". Strada Crangului reprezinta o artera importanta a municipiului Targoviste (DN 72A), se circula in dublu sens si are 1 benzi/sens.

Scurgerea apelor in lungul drumului national este asigurata prin panta terenului.

Parcela care face obiectul PUZ este situata intre kilometrul 7+268 si kilometrul 7+301;

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

In plansa 1 - "Situatia existenta" sc.1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si posibilitatea de acces dintr-un drum public si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita intravilan aprobat ;
- limita PUZ-uri aprobate
- limita zona studiata ;

- limita proprietate beneficiar ;



Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafata de **6550 mp**, **NC 75582**, are categoria de folosinta "arabil intravilan".

Amplasamentul este format dintr-o parcela, cu forma regulata, cvasidreptunghiulara si cu urmatorii vecini:

Nord - NC 82880

- pe o distanta de 58,39 m ;

Est - Paraul Mierea

- pe o distanta de 181,20 m ;

Sud - Str. Crangului (NC 83719)

- pe o distanta de 33,35 m ;

Vest - NC 70648

- pe o distanta de 165,53 m ;

- NC 83335; NC 75278

- pe o distanta de 22,78 m ;

Forma terenului este regulata, dreptunghiulara ;

Terenurile invecinate au categoria de folosinta "arabil/curti constructii". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime admis P, P+1, P+2 realizate in baza unui PUZ aprobat – Cartierul spaniol.

Conform avizului Apele Romane, parcela studiata este in zona inundabila.

In zona studiata exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie, apa potabila si canalizare menajera.

Terenul se afla in stare de degradare si necesita amenajare.

2.5 Echiparea edilitara

In zona studiata, de-a lungul strazii Crangului exista sisteme centralizate publice pentru furnizare utilitati : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale . Terenul este traversat de o linie electrica in partea frontala a parcelei.

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilitati.

Directia de scurgere a apelor pluviale : scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre spatiile verzi ale parcelei pentru parcelele de locuit propuse si spre paraul a apelor pluviale de pe drumul propus.

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- zona studiata nu este supusa riscurilor antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintelor propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcelele rezultate se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 30% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la groapa de gunoi ecologica.
- Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreaza printr-un tesut nou, ordonat si functional.

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unor locuinte prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma realizarii procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea populatiei riverane din zona studiata.

Pana la data elaborarii documentatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

Obiectul activitatii : cladiri compacte cu functiunea dominanta: **locuire.**

Activitatile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- se structureaza terenul in raport cu spatiile publice (Strada Crangului) care delimiteaza pe latura de sud ; s-au propus realizarea a 13 loturi destinate realizarii de locuinte, regim de P+1, circulatie carosabila, pietonala , spatii verzi amenajate.;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P+1;
- suprafetele loturilor pentru locuinte sunt cuprinse intre cca 350 mp si 702 mp;
- la amplasarea locuintelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al insoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei".
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei alei carosabile private, propusa pe parcela beneficiarului, care face legatura cu strada Crangului . Acesta urmareste in plan dispunerea loturilor propuse;
- loturile de locuinte propuse vor putea fi mobilate cu : locuinta regim de inaltime P+1, pe parcela se mai admit garaj separat de cladirea de baza sau inglobat, foisor, anexe. Restul terenului va putea fi agrementat cu spatii pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activitati de bricolaj si intretinere.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Targoviste, in UTR nr. 38, unde functiunea dominanta este "Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2(pana la 10,00m)" - **LMr**.

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

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior : recomandari din studiu geotehnic si analiza situatiei existente, rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuinte, aspect datorat pretabilitatii zonei la dezvoltarea locuintelor.

Prin modul de ocupare si utilizare a terenului se poate imbunatati imaginea zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul carosabil si pietonal in zona amplasamentului studiat se asigura din drumul public strada Crangului.

In plansa nr. 2.2. - " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

Accesul rutier la drumul national se va realiza cu racordare simpla, razele de racordare vor fi de min. 12.00m. Accesul rutier va avea latimea in zona limitei de proprietate de 6.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre incinta obiectivului, astfel apele pluviale vor fi dirijate in incinta obiectivului, nu spre drumul national.

Beneficiarul investitiei va monta la iesirea din obiectiv indicatoarele rutiere : fig. B2 „, Opreire „, fig. D3 „, La dreapta „, coreland semnalizarea rutiera cu marcajul existent in zona pe drumul national.

Accesul rutier se va realiza doar pe relatia la dreapta.

Prima locuinta a lotului se va afla la distanta de 12.90 m fata de marginea drumului national si la 16.50 m fata de axul drumului. Imprejmuirea se va afla la 10.40 m fata de axul drumului national si la 6.80 m fata de marginea drumului national.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din spatiul public al strazii Crangului prin intermediul unor alei carosabile private cu latimea minima de 6,00 m si al unui trotuar cu latimea de 1.00 m.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

- Edificabilul are prevazut : cladirea nou propusa, locuinta si conform prevederilor Anexei nr.5 din RGU, pct.5.3. este necesar amenajarea « 1 loc de parcare .

- Pe fiecare lot nou realizat s-au propus 1/2 locuri de parcare .

In incinta obiectivului se vor amenaja 21 locuri de parcare cu dimensiunile de 5.00m, respectiv 2.50 m. Se estimeaza un trafic de aproximativ 20 - 40 autoturisme pe zi.

Sistemul rutier al drumului de acces la obiectiv va fi echivalent cu cel al drumului national existent in zona si anume :

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 15 cm

- Fundatie balast – 40 cm

Trotuarul drumului de acces in obiectiv va avea urmatoarea alcatuire :

- BA 16 – 4 cm
- Beton C16/20 – 10 cm
- Balast – 10 cm

Capacitati de transport maxime 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 Strada Crangului(DN 72A): 21,00m
- alee carosabila incinta : 7,0 metri;
- greutate maxima admisa: 2,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila si trotuarul strazii Crangului.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarilor **ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA** conform extrasului de carte funciara este de **6550 mp** si se propune lotizarea terenului pentru construirea unor spatii cu destinatia de " locuire", si se structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE » , astfel :

- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse cu destinatia propusa locuire** ; constructiile vor fi in totalitate noi, cu regim de inaltime P+1; amprenta la sol a cladirilor propuse pentru " locuire" va fi de maxim **1675,0 mp**;

Se stabileste pentru cladirile propuse :

■ Retrageri minime edificabil maxim admis :

- retras fata de limita proprietatii spre Strada Crangului cu minim 6,0 m;
- retras fata de aleea carosabila propusa cu minim 5,0 m;
- retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 3,0 m ;
- retras fata de limitele laterale ale proprietatii cu minim 2,00m;

Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagra punctata) reprezinta suprafata componenta a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

- toate loturile propuse sunt construibile din punct de vedere al prevederilor R.G.U. privind : suprafata minima, deschidere la strada, adancime minima necesara si accesul la o cale de acces ;
- conform prevederilor din R.G.U.(Regulamentul General de Urbanism) pentru fiecare lot nou propus au fost propuse : accese pe parcele/accese principale in cladiri ;
- cladirile de locuit propuse se vor putea realiza in regim izolat;

Lotizare propusa:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	702.6
2	360.6
3	358.8

4	357.1
5	355.4
6	353.6
7	351.9
8	350.1
9	356.9
10	588.6
11	649
12	303.8
13	1461.6
TOTAL	6550

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

In plansa nr. 2.1 " Reglenti urbanistice – Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate propunerile privind structurarea zonei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant. Regimul de construire propus : izolat.

Inaltimea maxima a constructiilor de locuit :

Parter+1 - H cornisa = 8,00 m la Hcoama= 10,00 m ;

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	6550		100%
*ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME din care:	4784.6	100%	73%
Suprafata construita:	1675.00	35%	
Suprafata desfasurata:	3350.00		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	1675.00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	1434.60	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=0.7; Rh. = 10,00m / P+1			
* ZONA SPATII VERZI	534.3		8%
* ZONA CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA, SPATII VERZI AMENAJATE	1231.1		19%

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

Conform avizului Apele Romane, parcela studiata este in zona inundabila a paraului Mierea si se propun lucrări de scoatere de sub inundabilitate, si anume:

- decopertarea pe adancimea de 0,50-0,70 m ;
- ridicarea cotei terenului prin umpluturi cu material argilos, strat de nisip de 10-15 cm grosime si strat vegetal de 20 cm grosime, pana la cota 297,59-298,69 mdMN (cu 0,50 m peste cota corespunzătoare Q1%);

- panta terenului amenajat va fi de 1% spre paraul Mierea ;
- spre paraul Mierea, in zona de protectie, se va realiza un gard viu cu inaltimea de min. 1,20 m

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirilor propuse se va asigura prin extinderea retelei publice existenta .Se vor respecta conditiile de coexistenta fata de instalatiile electrice conform ord. ANRE 239/2019, cu modificarile si completarile ulterioare.

Se propune extinderea retelei de energie electrica din zona drumurilor publice si racordarea fiecarei cladiri propuse conform avizului gestionarului de retea.

Solutia definitiva privind alimentarea cu energie electrica se va stabili la faza D.T.A.C. pentru fiecare unitate locativa conform avizului gestionarului de utilitate SC D.E.E.R. SA.

Alimentarea cu apa

Se propune extinderea si racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei.

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

Canalizarea menajera

Se va asigura prin extinderea si racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.

In zonele unde exista camine de vane, camine de canalizare sau geigere, se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile nou executate.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si bransarea la rețeaua de redușă presiune a zonei.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare gaze naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018(distante minime admise), prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare si Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Gospodaria comunala

Se va amenaja cate o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat, pentru fiecare parcela.

Beneficiarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia ecologica.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

- **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 spatiile verzi ale parcelei pentru parcelele de locuit propuse si spre paraul a apelor pluviale de pe drumul propus.

3.7 Protectia mediului

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (1434.60 mp) cu specii rezistente la clima zonei.
- Se propune un parc in suprafata de 303.8 mp.

- Se vor planta arbori cu rol de protectie si ambiental perimetral pentru protectia impotriva zgomotului si prafului si cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii Crangului si/sau pe domeniul public.

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra. Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actului de proprietate anexat.

Servituti : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

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

- Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, dezmembrarea terenului, vinderea parcelelor, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.
- Etapa II : realizarea investitiei propuse – locuinte, 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 investitorilor privati **ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA**.
- 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 Târgoviste : **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 Târgoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unor spatii cu destinatia " locuire ", regim de inaltime P/ P+1 s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 531 / 12.05.2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **75582**, categoria de folosinta "arabil", intravilan , situat pe strada Crangului.
- se structureaza terenul in raport cu spatiile publice (drumul de acces propus) care il delimiteaza pe latura de est ; s-au propus realizarea a 13 loturi destinate realizarii de locuinte, regim de P+1, circulatie carosabila si pietonala, spatii verzi amenajate;
- se defineste edificabilul pentru fiecare lot in parte astfel incat beneficiarul sa nu fie constrans la etapa DTAC de anumite conditii restrictive.
- regimul de inaltime propus pentru locuinte : P+1;
- suprafetele loturilor pentru locuinte sunt cuprinse intre cca 350 mp si 702 mp;

- accesul la loturi se va realiza prin intermediul aleii carosabile propuse, cu latimea de 7,00m care face legatura cu strada Crangului . Aceasta urmareste in plan dispunerea loturilor propuse;
- loturile de locuinte propuse vor putea fi mobilate cu : locuinta regim de inaltime P+1, garaj separat de cladirea de baza sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spatii pentru recreere : terasa, foisor, piscine, activitati de bricolaj si intretinere
- Beneficiarii vor executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona drumului public- strada Crangului, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat locuirii, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 35 % ; CUT = 0,7 ;**
- Loturile propuse se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (30%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazii Crangului prin intermediul aleii carosabile private propuse.

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE P, P+1, ANEXE"

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 " **LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII UNOR LOCUINTE P, P+1, ANEXE**" , Strada Crangului, Nr. 6, municipiul Targoviste, **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) aprobată 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 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 de **6550 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice ROTARU NARCIS-IONUT si ROTARU CRISTINA** cu domiciliul in Comuna Contesti, Sat Calugareni, Str. Colentina, nr. 86, conform contractului de vanzare autentificat cu nr. 5074 / 11.12.2017.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « arabil intravilan », **numar cadastral 75582.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona locuire» - **P+1.**

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 executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

4.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul cladirii propuse in PUZ are ca vecinatati imediate locuinte/terenuri agricole.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Parcela studiata in PUZ are functiunea dominanta de locuire cu cladiri P, P+1, P+2

a. Tipul de locuire in zona : locuire cu locuinte individuale pe lot.

a.1. Functiunea dominanta a parcelei care face obiectul PUZ : "LMr".

a.2. In plansa nr. 2.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE si 2.2 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA» este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1 si 2.2)

- **Zona locuinta individuala pe lot P+1:** unitate functionala de baza

5. ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- Regim de inaltime P+1

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

5.1.1. Subzona aferenta locuirii;

5.1.2. Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;

5.1.3. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

5.1.4. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport ;

5.2. Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ este locuire :

5.3. Functiuni complementare functiunii comerciale si de locuire. Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), grupuri sanitare, spatii tehnice, camera de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii, anexe, foisor, pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, spatii verzi in scop

ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporară a deșeurilor menajere).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiunea " locuire "

- locuinta in proprietate privata, anexe, foisor, etc.;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru pre colectarea si depozitarea temporara a deșeurilor menajere;
- comert, servicii si mici ateliere;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admit prestari servicii, comert cu urmatoarele conditionari:
 - sa aiba acces separat de cel al locatarilor;
 - sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
 - sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.
 - orice cladire va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" fata de obiectivele existente, propuse care produc disconfort.

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

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor (faza DTAC) evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- Conform avizului Apele Romane, parcela studiata este in zona inundabila a paraului Mierea si se propun lucrări de scoatere de sub inundabilitate pentru realizare parcele de locuit, si anume:

- decopertarea pe adancimea de 0,50-0,70 m ;
- ridicarea cotei terenului prin umpluturi cu material argilos, strat de nisip de 10-15 cm grosime si strat vegetal de 20 cm grosime, pana la cota 297,59-298,69 mdMN (cu 0,50 m peste cota corespunzătoare Q1%);
- panta terenului amenajat va fi de 1% spre paraul Mierea ;
- spre paraul Mierea, in zona de protecție, se va realiza un gard viu cu inaltimea de min. 1,20 m

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

5.6.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.7.1. Se permite divizarea parcelei ulterior elaborarii si aprobarii documentatiei de urbanism conform plansa de "Reglementari urbanistice – zonificare".

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8. Cladirile de tip locuire propuse vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Crangului - retragerea minima a edificabilului propus – 6,00 m.

- retras fata de aleea carosabila propusa cu minim 5,0 m;

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

5.9.1. La amplasarea noilor cladiri, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 3,0 m ;
- retras fata de limitele laterale ale proprietatii cu minim 2,00m;

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica carosabila din strada Crangului printr-o alee carosabila propusa pe parcela, cu latimea de 7,00 m.

5.10.2. Accesul pietonabil la loturile nou create se asigura pe fatada principala spre drumul de acces propus

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor se propun doua locuri pe parcare pe fiecare lot nou propus.

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

▪ **5.12.1.** Inaltimea maxima a cladirilor va fi :

- pentru locuinta: Hmax.cornisa = 8,00 m; Hmax.coama = 10,00 m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Volumul construit va fi simplu si se va armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile; se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural.

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirile propuse vor fi racordate 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 noile constructii (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.14.3. Se va respecta retragerea fata de linia electrica pentru lotul 1 conform aviz faza DTAC.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 1434.60 mp (30 %).

Se propune un parc/ loc de joaca in suprafata de 303.8 mp.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre strada Crangului si spre drumul de acces privat propus se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public. Inaltimea maxima admisa de 2,0 m.

Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

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 = 35,00 % ; CUT = 0.7; Nr. niv. = P+1

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU