

43

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru

“CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN”

judetul DÂMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Morilor, nr. 27, NC 90238



DECEMBRIE 2024

V1R1 – varianta inițială a documentației – plan urbanistic zonal

64

MEMORIU TEHNIC

BENEFICIAR: **MEREUȚĂ ELENA - DANIELA**

PROIECTANT GENERAL: **URBANUCA SRL**



REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

COORDONAT: **urb. Iulia Maracineanu**



DATA ELABORARII: **DECEMBRIE 2024**

45

FOAIE DE CAPAT

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU	SC 1 : 2000
02. INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 2000
03. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI	SC 1 : 500
04. REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1 : 500
04.A MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	SC 1 : 200
05. REGLEMENTARI ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA	SC 1 : 200
06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 200

MEMORIU DE PREZENTARE

46

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN**
- Amplasament: **judetul DAMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Morilor, nr. 27, NC 90238**
- Beneficiar: **MEREUȚĂ ELENA - DANIELA**
- Număr cadastral: **CF 90238**
- Proiectant General: **URBANUCA SRL**
- Faza : **PUZ**

1.2. Obiectul P.U.Z.

Scopul documentatiei este de studiere a unui teren proprietate privată a beneficiarului **MEREUȚĂ ELENA - DANIELA** situat in intravilanul Municipiului Târgoviște, str. Morilor, nr. 27.

In Certificatul de Urbanism nr. 471/13.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. 1, coroborat cu alin. 5, lit a., prin PUG si RLU aprobat, autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ. Documentația se va realiza numai dupa obținerea avizului prealabil de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin.10.

Terenul proprietate privată, persoană fizică conform dovezii actului de proprietate anexat are o suprafață de **590 mp**.

Obiectivul de investiții propus va dezvolta economia locală și va aduce un plus peisajului urban prin noi construcții, astfel încât acestea sa se integreze in specificul zonei.

Utilitatea publica – investitia propusă nu modifică Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat deoarece se respecta zonarea funcționala și reglementările urbanistice conform regulamentului local aprobat.

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele :

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

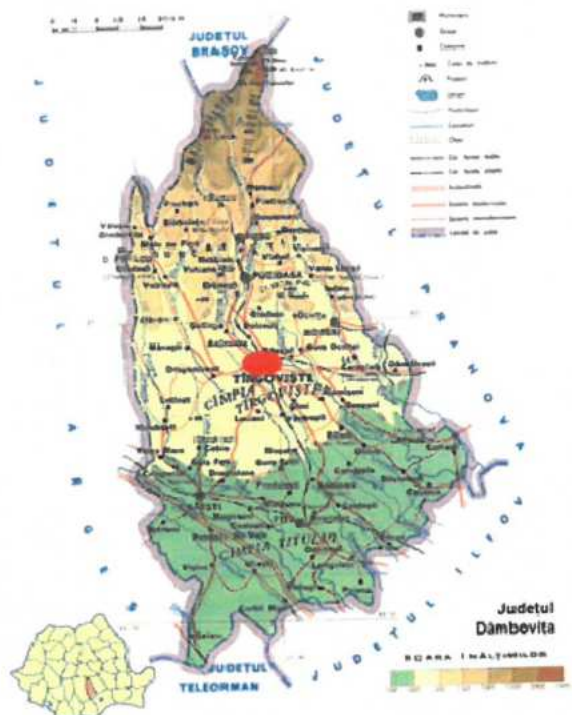
1.3. Surse documentare

- PUG-ul Municipiului Târgoviște;
- Certificatul de Urbanism numărul 471 din 13.05.2024;
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren.

h7

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei



Județul Dâmbovița este situat în partea central-sudică a României, fiind învecinat cu județele Brașov, Prahova, Argeș, Giurgiu, Ilfov și Teleorman. Suprafața totală masoară 4.054 kmp structurați pe un relief destul de variat, care se desfășoară în trepte - câmpie, dealuri și munți, cu mențiunea că peste 60% din suprafața este agricolă iar 30% este reprezentată de păduri.

Municipiul Târgoviște reprezintă principalul centru economic al județului Dâmbovița, acesta făcând parte din regiunea de dezvoltare Sud - Muntenia.

Orașul este situat în partea centrală a județului Dâmbovița, la o distanță de aproximativ 80 de km față de Municipiul București și la o distanță de aproximativ 50 km față de Municipiul Ploiești.

La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele

artere de circulație majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, DJ 712, etc. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

Din punct de vedere **geomorfologic**, Municipiul Târgoviște se dezvoltă pe unitatea majoră de relief Câmpia Română, subunitatea Câmpia Târgoviștei formată din terasele superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița și prezintă un relief aproximativ plan cu o ușoară pantă către sud.

Morfologia orașului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activitățile antropice, ce au presupus exploatarea de agregate dar și prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.

Relieful în zonă este neted, terenul fiind drept. Clima este temperată iar solul permite și oferă condiții geotehnice favorabile amenajării respectivului obiectiv.

2.2. Incadrarea în teritoriu, în PUG, vecinatati, functiuni, relații cu alte documentații de urbanism

În planșa 01 "Incadrare în teritoriu" și planșa nr. 02 "Incadrare în PUG - Municipiul Târgoviște", scara 1 : 2000 este prezentată poziția amplasamentului în intravilanul existent, aprobat al municipiului Târgoviște.

Proprietatea beneficiarului este situată în U.T.R. 14.

Zona studiată are posibilitate de asigurare a accesului rutier și pietonal din strada Morilor, strada de categoria a IV a, asfaltat, se circula în dublu sens.

Conform PUG și RLU parcela aparține zonei TAGR – TERENURI REZERVATE PENTRU LOCUINȚE.

2.3. Elemente ale cadrului natural¹

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 natural previzibil.

Parcela care face obiectul PUZ are posibilitate de asigurare a accesului rutier si pietonal dintr-un drum local Strada Morilor care limitează proprietatea beneficiarului pe latura de sud.

In zona studiata și în vecinătatea acesteia nu exista riscuri antropice.

Relieful este plan și stabil, specific zonei, iar amplasamentul favorabil funcțiunii.

Geomorfologic teritoriul aparține părții nordice a Câmpiei Române, subunitatea Câmpia piemontană a Târgoviștei.

Municipiul Targoviste este situat intre cursul superior al Ialomitei si cel mijlociu al Dambovitei, si corespunde trecerii de la zona subcarpatica la cea de campie, forma de relief in care se incadreaza fiind Câmpia Târgoviștei.

Stratul acvifer freatic este situat la cote medii de cca – 20 m de la cota terenului natural.

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

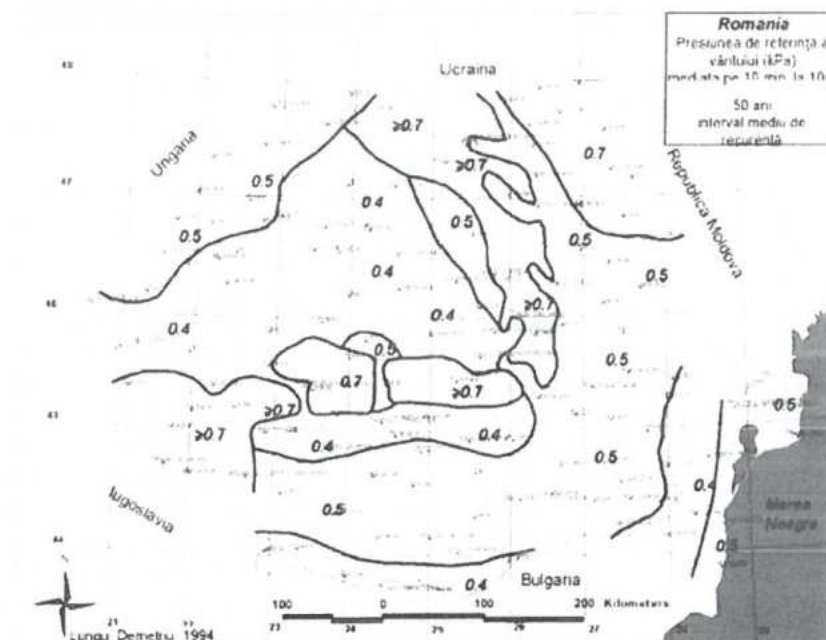
- temperatura maxima absoluta + 40,4⁰ C;
- temperatura minima absoluta - 29.3⁰ C ;
- temperatura medie anuala a aerului + 10⁰ C;
- media anuala a precipitatiilor 650 mm/an;
- adancimea de inghet : 0,90-1,00m. de la nivelul terenului;

Incarcarea din zapada, conform Indicativ **CR-1-1-3-2012**, este de **2,0 kN/m²**.



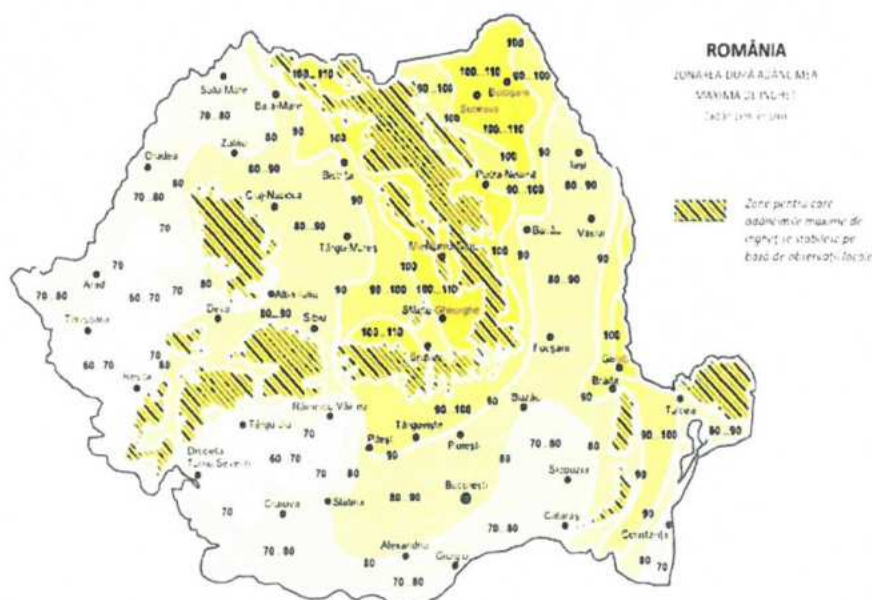
Valorile presiunii de referinta, conform Indicativ **CR-1-1-4/2012**, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50 ani interval mediu de recurenta, este de **0.4 kPa**.

¹ STUDIU GEOTEHNIC aferent PUZ - Construire locuinta P+1, anexe gospodaresti, put si imprejmuire teren, Mun. Târgoviște, str. Morilor, nr. 27



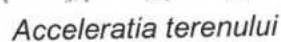
Presiunea de referință

Adancimea de inghet in terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -0.90m.



Adancimea de inghet

Dupa normativul P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g = 0.30g$.

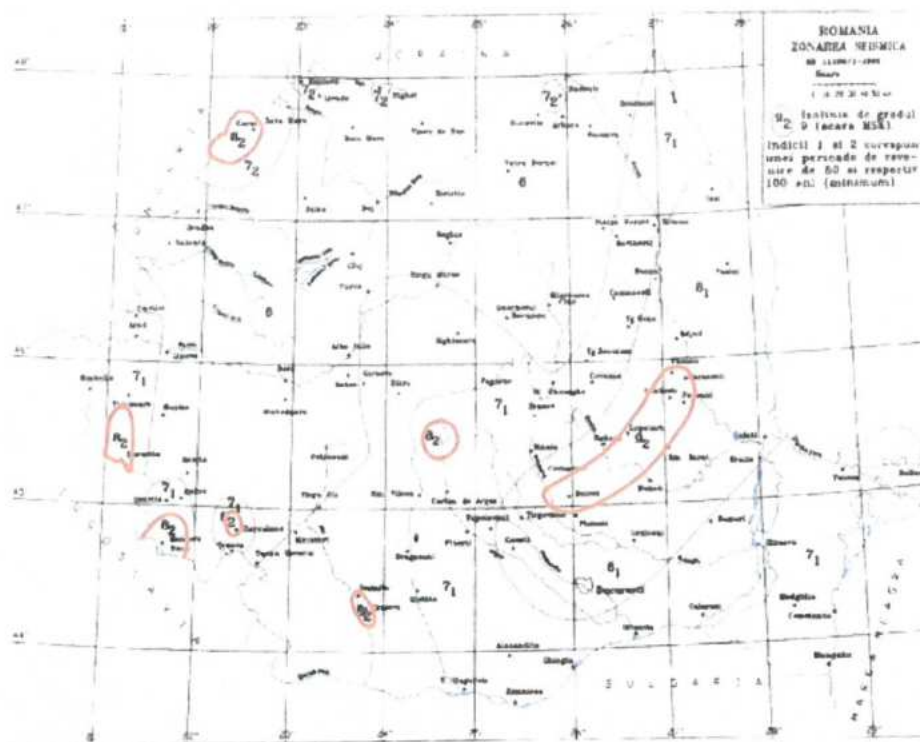


The map displays the geographical distribution of isochrones for a specific parameter T_c across Romania. The isochrones are labeled with values $T_c = 0.7s$, $T_c = 1.0s$, and $T_c = 1.6s$. The capital city, Bucharest, is marked with a green dot and labeled. The map also shows the Black Sea to the east and neighboring countries: Ukraine to the north, Hungary to the northeast, Bulgaria to the south, and Serbia and Montenegro to the west and southwest. A scale bar at the bottom indicates a distance of 180 Kilometers. A compass rose is located in the top right corner.

Perioada de colt

8

51



Harta seismică a Romaniei

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

1. Terenul destinat viitorului obiectiv este **stabil** la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
2. **Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit** în forajul executat.
3. **Fundarea** pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de **argila**, începând cu cota **-0.90m** de la cota terenului natural.
4. **Presiunea conventională** conform STAS 3300/2-1985, pentru **stratul de argila** este **250kPa** și corespunde la adâncimea de fundare **h=-2.00m** de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor **b=1.00m**. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea conventională se corectează conform aceluiași STAS:
 - la $h=-0.90m$, $P_{conv.} \geq 210kPa$;
 - la $h=-1.50m$, $P_{conv.} = 230kPa$.
5. Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivului este necesar :
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea patrunderii apei în fundații ;
 - în jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor ;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pamant stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
 - conductele purtătoare de apă ce intra și ies din obiectiv vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
 - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivului;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue) ;
 - ropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului ;

52

- 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.

6. 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**.

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

8. In urma investigatiilor de teren, se evalueaza riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, dupa cum urmeaza:

- conditii de teren — terenuri bune — punctaj 2;
- apa subterana — fara epuismen — punctaj 1;
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta normala—punctaj 3;
- vecinatati — fara riscuri — punctaj 1;
- zona seismica “C” — punctaj 3;

Total punctaj 10 — categoria geotehnica 2.

9. Pamanturile ce se vor sapa pentru amplasarea obiectivului se incadreaza conform *Normativ Ts/1981*, astfel:

- umplutura — poz. 33;
- argila plastic vartoasa — poz. 27;
- pietris cu bolovanis — poz. 42.

2.4. Circulatia²

Accesul rutier la amplasamentul viitoarei cladiri se realizeaza din strada Calea Domneasca, atat prin intermediul strazii Crisan, continuat cu strada Morilor, cat si din strada Calea Domneasca, continuat cu strada Capitan Andreiescu Ion, strada lazului si strada Morilor.

Accesul rutier la amplasamentul viitoarei cladiri se va realiza din Calea Domneasca prin:

- a) intersectia Calea Domneasca — la nivel cu strada Crisan continuat cu strada Morilor intersectie cu strada Capitan Andeescu Ion;
- b) intersectiala nivel cu strada lazului continuat cu strada morilor;
- c) acces direct din strada capitan Andreescu Ion la intersectia cu strada Crisan sau strada lazului.

Se face precizarea ca **strada Morilor** este strada cu regim de sens unic dinspre strada lazului **pana la intersectie cu strada Crisan**.

Calea Domneasca este o artera rutiera majora la nivelul circulatiei rutiere a municipiului Targoviste.

Artera rutiera de categoria a I-a amenajata cu cate doua benzi de circulatie pe sens, aceasta strabate intravilanul municipiului Targoviste de la S-E la N-V — asigurand legatura rutiera intre drumul national D.N. 71 si D.N. 72. Artera preia valori sporite de trafic rutier de tip usor si semiusor, de tranzit si circulatie la nivel local. Traficul rutier de tip semigreu si greu este deviat pe centura rutiera a municipiului. Se estimeaza ca traficul generat de Calea Domneasca prelungita cu Calea Bucuresti la nivelul municipiului Targoviste este de cca 15 — 18%, din care cca 20 — 25% este trafic de tranzit.

Concluzii ale Studiului de circulatie:

- Se estimeaza ca circulatia rutiera in zona obiectivului si in cea din zona imediata — zona intersectiilor cu Calea Domneasca se desfasoara fluent, fara ambuteiaje. Intersectiile amenajate la nivel cu strazile adiacente, prin intermediul marcajului rutier la sol si a

² STUDIU DE CIRCULATIE aferent PUZ - Construire locuinta P+1, anexe gospodaresti, put si imprejmuire teren, Mun. Târgoviște, str. Morilor, nr. 27

indicatoarelor specifice, reglementeaza strict desfasurarea circulatiei rutiere si pietonale in conditii de siguranta, vizibilitate si confort.

- Intersectiile cu strazile Capitan Andreescu Ion si Crisan sunt amenajate la nivel, la 90; semnalizate cu indicatoare rutiere ce reglementeaza prioritate pentru circulatia rutiera de pe Calea Domneasca — artera de rang superior. Pe Calea Domneasca se desfasoara circulatia rutiera aferenta transportului public de calatori, in zona studiata nefiind amenajate statii. De asemenea nu sunt amenajate piste pentru biciclisti.

- Strazile adiacente zonei studiate, respectiv, Crisan, Iazului, Morilor, sunt strazi catalogate ca artere de circulatie avand clasa tehnica IV — amenajate cu cate o banda de circulatie pe sens si trotuare adiacente. Sunt strazi ce sunt parte a tramei rutiere secundare de importanta locala, ce deservește traficul de tip usor si accidental de tip mediu.

- Traficul este specific unei zone de locuinte de tip familial intr-o zona in plin proces de extindere a zonei de locuit. In totalitatea lor strazile de categoria a IV-a sunt modernizate fiind amenajate cu imbracaminti asfaltice in stare buna de viabilitate.

- **Strada Morilor** este amenajata pana in zona podetului peste cursul de apa Iazul Morilor. In continuare strada este neamenajata, atat in profil transversal si longitudinal, fiind usor balastata.

Capacitatea de transport

Pentru evidentierea trafiului de autovehicule, s-au facut masuratori de trafic in zona studiata conform Ordinului 617/23.10.2023 pentru aprobarea reglementarilor tehnice "Normativ pentru determinarea traficului de calcul si proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si a celei de circulatie Indicativ A. N D. 984/2002.

Valorile de trafic inregistrate nu iau in calcul cel aferent zonei Calea Domneasca.

S-au inregistrat valori relativ scazute de trafic, insumand 32 autovehicule pe ora, pe ambele sensuri de circulatie din care:

- 28 - autoturisme;
- 4 - autoutilitare.

Aceste valori s-au inregistrat pe strazile Iazului, Crisan si Morilor in zona din imediata vecinatate a viitoarei constructii. Aceste valori de trafic pot fi absorbite de configuratia actuala a acestor strazi adiacente, atat in momentul actual cat si in perspectiva imediata 2025 — 2030, luand in calcul prognoza dezvoltarii a zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 03 "Analiza situatiei existente - disfuncționalități" este prezentată organizarea spațial – urbanistică existentă a zonei, volumele construite din vecinatate, funcțiunile existente și regimul de înălțime.

Terenul care a generat studiul este situat intr-un front constituit care s-a dezvoltat pe axa de circulatie, strada Morilor (artera secundara de circulatie).

Funcțiunea dominanta a zonei conform PUG aprobat este **TAGR – terenuri rezervate pentru locuințe** - LMu, fără indicatori. In vecinătate a fost aprobată o documentație PUZ cu HCL nr. 296/2016, pentru zona LMu – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), valorile maxime admise ale indicatorilor de densitate a construirii: POT – 30%, CUT – 0.6.

Amplasamentul se află într-o zonă caracterizată de prezența locuințelor individuale, cu un regim de înălțime de max. P+2 etaje

Terenul este în proprietatea **MEREUTA ELENA - DANIELA** conform Contractului de Vanzare Nr. 1298 din 17.05.2021 si are suprafata de **590 mp**.

Categoria de folosinta a terenului proprietate privata care face obiectul PUZ este "arabil, NC 90238, situat in intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Morilor, nr. 27, si are urmatorii vecini

NORD	T.A.P. Târgoviște
SUD	str. Morilor - DE 7/760, NC 88556
VEST	lazul Morilor - tronson 3a, NC 75753
EST	Enăștescu Constantin, NC 90239

Terenul este amplasat în strada Morilor, nr. 27 se află în aria de protecție a sitului arheologic a județului Dâmbovița " Siliștea satului Ruși din Târgoviște" înscris la poziția 1, Cod DB-I-s-B-16950 „În sudul orașului, între strada Morilor și lazului la NV, iazul Morilor la NE, strada Nifon la SE și Calea Domnească, în prelungirea Căii Bucureștilor, la SV "- sec. XIV- XVII, Epoca Medievală, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 - județul Dâmbovița, publicată în Monitorul Oficial al României , partea I, nr. 113 bis/ 15.11.2016.

Regimul de aliniere al cladirilor existente se face în partea frontal-mediana a parcelelor.
Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Drumul de acces strada Morilor, necesită modernizare trotuare și amenajare spații verzi cu valoare ambientală.

2.6. Echiparea edilitară³

În zona studiată există rețea de canalizare, energie electrică, gaze și telefonie, iar construcțiile existente în vecinătate sunt racordate la acestea. În zona nu există rețea de alimentare cu apă.

- ALIMENTARE CU APA

În zona studiată nu există rețea publică de alimentare cu apă.

Există rețea de apă potabilă din PEID Dn 110 mm pe strada Crisan și parțial pe strada Morilor, la o distanță de cca. 70,0 m de obiectivul studiat.

- RETELE CANALIZARE

În zonă există rețea publică de canalizare din PVC Dn 250 mm pe strada Crisan și parțial pe strada Morilor, la o distanță de cca. 70,0 m de obiectivul studiat.

Rețeaua de canalizare colectează apele uzate menajere și funcționează gravitațional.

Prin rețea de canalizare exterioară în sensul prezentelor instrucțiuni se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre colector apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la ieșirea din clădire și se termină la intrarea în fosa septică vidanjabilă.

- ALIMENTAREA CU GAZE

Conform datelor deținute există alimentare cu gaze în zona studiată.

Clădirea de locuit ce urmează a fi realizată în zona studiată va utiliza gazul metan pentru prepararea energiei termice, pentru prepararea apei calde de consum și pentru prepararea hranei.

- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Furnizarea electricității este asigurată de Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Târgoviște.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de joasă tensiune, LEA 20 Kv, aflată pe partea amplasamentului studiat.

³ STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

RETEAUA DE TELEFONIE SI INTERNET (FIBRA OPTICA)

Conform datelor deținute, în municipiul Targoviste există furnizori de telefonie si internet astfel, ORANGE COMMUNICATIONS ROMÂNIA S.A.; DIGI, VODAFONE si TELEKOM ce pot asigura furnizarea de servicii in functie de optiunile beneficiarului.

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.

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Lipsa echipării edilitare corespunzătoare obligă beneficiarii să-și extindă rețeaua de apă de la o distanță de cca 50 m, de pe strada strada Crișan.

- Terenul este amplasat în strada Morilor, nr. 27 se află în aria de protecție a sitului arheologic a județului Dâmbovița "Siliștea satului Ruși din Târgoviște" înscris la poziția 1, Cod DB-I-s-B-16950 „În sudul orașului, între strada Morilor și Iazului la NV, Iazul Morilor la NE, strada Nifon la SE și Calea Domnească, în prelungirea Căii Bucureștilor, la SV "- sec. XIV-XVII, Epoca Medievală, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 - județul Dâmbovița, publicată în Monitorul Oficial al României , partea I, nr. 113 bis/ 15.11.2016..

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile si / sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni in viitor locuirea.

- Paraul Iazul Morilor presupune instituirea unei zone de protecție de 5,0 m.

- Terenul este traversat de zona de protecție a LEA 20KV, ceea ce impune restricții de construire.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună dezvoltarea locuințelor cu caracter permanent și/sau nepermanent (locuințe de sfârșit de săptămână, vacanță, permanența) într-o zonă foarte apropiată de zona de locuințe existente. Se observă o tendință de dezvoltare a acestei zone, materializată prin numărul de autorizații de construire eliberate de Primăria Municipiului Târgoviște datorate în primul rând accesului auto facil și apropierea față de centrul orașului.

În urma desfășurării procedurii de informare și consultare a publicului conform prevederilor Ordin 2701/2010 și a Regulamentului Local aprobat la nivelul municipiului Targoviste privind dreptul publicului de a fi informat cu privire la elaborarea și aprobarea unor documentatii de urbanism și amenajarea teritoriului, nu au fost înregistrate observații sau comentarii din partea populației riverane.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale analizei situației existente, elemente de tema

- S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a locuinței și funcțiunilor complementare și a modului de utilizare a terenului;
- Locuința va avea regim de înălțime P+1 și se va înscrie în maximul de edificabil stabilit în planșa nr. 04. "Reglementări urbanistice";
- Rețelele se vor extinde pe propria cheltuială și vor respecta avizele gestionarilor de utilități.
- Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va realiza din drumul de acces (drum public) prin intermediul unui racord privat realizat pe cheltuiala beneficiarilor;
- Retragerea edificabilului propus pentru locuință față de limitele lotului propus, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizate;
- Propunerile și recomandările din studiul geotehnic au fost realizate pentru amplasamentul care face obiectul PUZ;

În urma analizării informațiilor prezentate în capitolele anterioare, rezultă că amplasamentul este construibil cu condiția elaborării unei documentații PUZ și obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate în baza unui studiu de oportunitate.

A fost obținut - Aviz oportunitate nr. 18/08.08.2024.

3.2. Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

În prezent, amplasamentul se află într-o zonă reglementată urbanistic prin PUG-ul Municipiului Târgoviște cu funcțiunea dominantă de funcțională **TAGR – terenuri rezervate pentru locuințe, U.T.R. 14.**

- zonă funcțională existentă - **TAGR – terenuri rezervate pentru locuințe**
- zonă funcțională propusă - **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)* Conform Certificat de Urbanism nr. 471 din 13.05.2024**
- o **Tipuri de subzone funcționale (conform PUG aprobat):** LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR.
- o **Funcțiuni complementare admise:** subzone de tip LMU, activități de tip IS, Pcs, GC, I;
 - **Utilizări permise cu condiții:**
 - În zona de protecție a cursurilor de apă — IAZUL MORILOR, IALOMIȚA, canal hidrotehnic;
 - Zona de protecție a stației de epurare Târgoviște Nord;
 - În zona de protecție obor;
 - În situl istoric din Lunca Ialomiței.
 - **Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):**
 - Parcelele adiacente la Calea Ialomiței între Calea București și Parcul Crizantema, precum și la artera de penetrație spre Ploiești — str. Gimnaziului;
 - Zona TAGR din Lunca Ialomiței care constituie o rezervă LMu pentru o etapă peste 10 ani.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv atât pentru construirea de locuințe, cât și pentru amenajarea de spații comerciale, aspect datorat preabilității zonei la dezvoltarea serviciilor private (val comercial bun).

Zona studiată prin PUZ, în care se înserează clădirile propuse are funcțiune rezidențială.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este spontană, fără a avea valoare biologică și dendrologică.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

Tipul de activitate propus în PUZ – locuințe cu caracter permanent se integrează corect în situl natural și antropic.

3.4. Modernizarea circulației⁴

Documentația tehnică privind *Studiul de circulație*, a fost elaborată cu respectarea Legii 50/1991 — cu actualizările ulterioare, a cerințelor din certificatul de urbanism nr. 471/13.05.2024 precum și a avizului eliberat de Inspectoratul de Poliție Județean Dambovita, Biroul Rutier al DAPPP. - primăria municipiului Târgoviște. Se face precizarea că în vecinătate a fost aprobată o documentație în faza P.U.Z. cu H.C.L. Târgoviște nr.296/916. Prin emiterea Certificatului de Urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobate pentru zona respectivă. Construcția viitoarei locuințe face parte dintr-o dezvoltare etapizată; funcție de evoluția pieței imobiliare.

Necesități de asigurare a circulației în zona studiată

Pentru asigurarea accesului carosabil la viitoarea clădire de locuințe sunt necesare:

- amenajarea strazii Morilor pe tronsonul de stradă începând de la podetul peste lazul Morilor, corelat cu prevederile din P.U.G. municipiu Târgoviște și P.U.Z. aprobat anterior.
- realizarea circulației rutiere și pietonale atât în zona drumului public cât și în interiorul parcelei;
- amenajarea de locuri de parcare strict în interiorul parcelei.

Se propune amenajarea în prima fază, 2025-2030, a noului tronson aferent strazii Morilor, în zona clădirilor de locuințe existente pe o lungime de cca 120m, pentru perioada 2025 — 2030. Odată cu expansiunea zonelor de locuire, se va avea în vedere continuarea traseului strazii Morilor. În această fază va fi necesar a amenaja un nou podet dalat peste lazul Morilor având lățimea de 6,0 m.

Profilul transversal al strazii Morilor, pentru zona propusă spre amenajare, va consta în:

- 2x3,00m — parte carosabilă din mixturi asfaltice;
- 2x1,50—trotoare adiacente din mixturi asfaltice.

Analiza circulației din zona se poate realiza doar în contextual dezvoltării etapizate a clădirilor de locuințe individuale și a impactului pe care îl are această dezvoltare imobiliară asupra circulației rutiere și pietonale în zona.

O analiză extinsă asupra viitoarei zone rezidențiale va constitui obiectul unor studii sau analize de specialitate ce vor fi elaborate prin grija autorităților locale sau a investitorilor direct interesați. |

Circulația rutieră în zona locuinței

Circulația rutieră în zona studiată va fi în continuare deservită de trama rutieră existentă compusă din strazile capitan Andreiescu Ion, Morilor și Crisan, strazi care asigură legătura rutieră cu principala arteră de circulație din zona, respectiv Calea Domneasca.

Prin aceste rețele rutiere se asigură riveranilor condiții optime de acces la proprietăți cât și în zona arterelor majore de circulație rutieră la nivelul municipiului Târgoviște. Edificarea noii construcții de locuință nu va afecta circulația rutieră în zona. Propunerile vizează etapele viitoare legate de expansiunea imobiliară preconizată în întreaga zonă liberă de construcții.

⁴ STUDIU DE CIRCULAȚIE aferent PUZ - Construire locuință P+1, anexe gospodărești, put și împrejmuire teren, Mun. Târgoviște, str. Morilor, nr. 27

Pentru analiza influenței asupra circulației din zona se porneste de la modul de integrare a acesteia în circulația generală din zona.

Zonele de parcare

Pentru clădirea de locuit, documentația prevede amenajarea unui loc de parcare având 2,50 x 5,0 m, strict în incinta proprietății. Accesul la acesta se va realiza prin intermediul unui racord rutier cu lățimea de 3,0 m, racordat la strada Morilor cu raze având valoarea de 5,0 m conform prevederilor continute în H.G. 525/1996 — privind "regulamentul de întocmire a P.U.G — Anexa 5 -Parcaje — funcție de suprafață și destinația construcției punctul 5.11.1. - construcții de locuințe, necesarul de locuri de parcare este de 1-5 locuri/locuința.

Mod de scurgere a apelor pluviale

Apele meteorice din zona parcelelor individuale vor fi dirijate spre zonele libere de construcții ca urmare a lucrărilor de sistematizare verticală.

Prognoza circulației rutiere

Referitor la zona studiată pentru perioada imediată dar și în perspectiva 2025 — 2035, trasa strădala actuală, cu modernizările propuse, va avea capacitatea de a prelua traficul estimat.

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

Suprafața totală a terenului proprietate privată care face obiectul studiului este de **590mp** (conform actului de vânzare cumpărare) compusă dintr-o singură parcelă cu formă neregulată. Pentru amplasamentul studiat (intravilanul localității) Planul Urbanistic General al municipiului Târgoviște prevede "TAGR — zonă terenuri rezervate pentru locuințe - LMu, fără indicatori". Nu se dorește modificarea prevederilor din PUG aprobat, prin Certificatul de Urbanism s-a impus conform prevederilor Legii 350/2001 republicată, necesitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ și obținerea în prealabil a unui aviz favorabil de oportunitate.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zona : funcțiunea propusă prin PUZ: LMu — zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m), aceasta respectând zona stabilită prin PUG și RLU aprobat de zonă rezidențială.

Destinația propusă pentru zona studiată :

Funcțiune dominantă : **LMu — zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m)**

Tipul și particularitățile obiectivului

Funcțiunea dominantă : **LMu — zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m)**

Conform Legii 350/2001, republicată, art. 32, alin.(10), pentru zonele construite protejate sunt admise documentații de urbanism elaborate în baza unui aviz de oportunitate, inițiate de persoane fizice și juridice, care conțin modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Funcțiuni compatibile cu zona de locuire, sunt următoarele:

- dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni.
- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, utilități, etc.
- se admit micro — obiective tehnico — edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, pompe de căldură de dimensiuni mici, etc.; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- construcții pentru comerț și servicii precum spații de expunere, spații comerciale, spații destinate comercializării echipamentelor medicale de recuperare, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, spații de recreere și sport complementare funcțiunii de bază, etc.
- alei de circulație interioară, vegetație de protecție, împrejmuirea proprietății, activități de gospodărie comună – platforme pre colectare deșeuri și echipamente edilitare, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente – branșamente, hidranți de incendiu, platforme colectare selective a deșeurilor menajere și a deșeurilor medicale, iluminat exterior, cișmele apă potabilă;
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență;
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe căldură, minieoliene, etc.);
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. – după caz);
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.;
- împrejurimi despărțitoare și perimetrare;
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Astfel : - conform PUG și RLU parcela aparține **LMu - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,0 m)**; valori maxime ale indicatorilor urbanistici **POT = 30%, CUT = 0,6**.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUSA - AMPLASAMENT STUDIAT NC 90238				
NC 90238			S (mp)	Procent (%)
	ARABIL, INTRAVILAN, LMu	SUPRAFATA AMPLASAMENT STUDIAT	590,00	100%
		- suprafata maxima construita propusa	177,00	30%
		- suprafata maxima desfasurata propusa	354,00	-
		- suprafata spatii verzi	236,00	40%
		-suprafata alei, circulatie interioara	177,00	30%
	POT max. propus - 30%, CUT max. propus - 0,6, Rh max - P+1			

Obiectivul de investitii este compus din următoarele zone:

- Suprafata construită totală va fi de **177 mp**;
- Suprafata desfășurată totală va fi de 354 mp;
- Retrageri minime edificabil maxim admis :
 - retras fata de limita proprietatii spre strada Morilor cu minim 3,0 m ;
 - retras fata de limita posterioara a proprietatii cu minim 41,0 m ;
 - retras fata de limitele laterale ale proprietatii cu minim 2,0 m ;
 - Regim de inaltime maxim admis : P+1; Rh maxim= 10,0m;
- Accesul in incinta se va asigura prin racordare la zona drumului public strada Morilor care limiteaza amplasamentul pe latura de sud prin intermediul unei platforme betonate amenajate în incintă.
- Parcaje: este obligatorie asigurarea a minimum 1 locuri pentru parcare / garare autovehiculelor conform HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ". **Accesul in incinta** se va asigura prin racordare la zona drumului public Morilor care limiteaza amplasamentul pe latura de sud.

Aspectul exterior al cladirilor :

- volume simple; respectarea stilului arhitectural existent in zona precum si a stilului arhitectural a cladirii existente pe parcela; nu se admit volume care prin sacara lor ies din caracterul zonei;

- Se interzic culorile stridente (roz, verde, albastru aprins). Se recomanda culorile pastel (bej, maro, rosu-brun), gri, alb.

Capacitate de transport :

- sarcina maxima admisa pe osie: 3 tone;
- greutate maxima admisa: 1-3 tone, cu frecventa zilnica;

Categorii de costuri: se observa o tendință de dezvoltare a investițiilor imobiliare, de construire a locuințelor. Funcțiunea propusă prin PUZ respecta și se integreaza corect cu funcțiunea.

Categorii de investitii suportate de către investitorii privati : toata investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publica locală : nu este cazul. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare⁵

În plansa nr. 05 - "Reglementari echipare tehnico - edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea locuintei propuse cu utilitati.

- Alimentarea cu apa

Pana la realizarea extinderii retelei de apa alimentarea cu apa potabile a locuintei se va face dintr-un put forat amplasat pe proprietate.

Captarea apei necesare se face prin intermediul unui put forat, caracteristicile acestuia vor fi stabilite în urma unui studiu hidrogeologic.

Captarea apei din put se va face cu ajutorul unei pompe submersibile. Adâncimea de imersie a pompei în foraj se va stabili după executarea forajului și cunoasterea exactă a nivelului hidrostatic hidrodinamic.

Conform breviarului de calcul, necesarul de apa este $Q_s \text{ zi max} = 0,96 \text{ l/s}$.

Sistemul de alimentare cu apa al dispensarului uman propus va consta în:

- Put sapat
- Rezervor apa polietilena suprateran 500l
- Pompa de hidrofor
- Retea de distributie

Echiparea putului propus se va face cu o pompa submersibila cu ajutorul careia apa va fi trimisa în rezervorul din polietilena cu capacitatea de 5l, propus. Rezervorul va avea rolul unui sistem tampon în cadrul sistemului de alimentare cu apa al locuintei.

De la put, apa va fi condusa prin intermediul unei conducte din PEHD catre rezervor, apoi spre pompa de hidrofor, conducte având diametrul $D_n 40 \text{ mm}$.

Pentru asigurarea posibilitatii de interventie ulterioara asupra conductelor, pe tot traseul acestora, se va monta atât o banda de identificare cât și fir metalic care să permita detectarea electronica a conductelor în plan.

Panouri solare pentru preparare apa calda menajera (daca este cazul):

Preparare apa calda menajera la 45-50C: 1 tub vidat / 10 litri de apa;

Panourile solare presurizate separate reprezinta sistemele cu capacitatea de a capta energia razelor soarelui, transformand-o în energie termica, cu rol de transmitere, a unei parti din apa ce se plimba prin instalatie. Panourile solare presurizate separate alcatuiesc împreuna cu alte echipamente un sistem complex de panouri solare care realizeaza apa calda menajera.

Sistemele de panouri solare sunt alcatuite din:

- Panou solar presurizat separat cu heat pipe (cu număr de tuburi de 30)
- Statie de automatizare și grup de pompare (include pompa, controller electronic, senzori de temperatura, senzori de nivel, electrovana etc)

⁵ STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND ECHIPAREA EDILITARA

- Boiler bivalent (din inox sau email) cu doua serpentine care trebuie sa includa rezistenta electrica

- Vas de expansiune
- Aerisitoare automate
- Racorduri flexibile
- Antigel/Glicol pentru functionarea pe timp de iarna

- Canalizarea

Pentru racordarea locuintei la rețeaua de canalizare menajera este necesara o extindere a acesteia cu cca. 70,0 m pana in statia de pompare ape uzate existenta pe strada Crisan.

Extinderea rețelei de canalizare se propune a se face cu teava din PVC, Dn 205 mm. Racordul rețelei de canalizare din incinta imobilului la rețeaua de canalizare se va face prin intermediul unui camin de racord.

Retelele de canalizare au fost proiectate in sistem divizor. Apa meteorica va fi captata de acoperisul cladirii si deversata liber in incinta, de unde prin sistematizarea verticala a acesteia, vor fi dirijate cate spatiile verzi si apele curgatoare, permanente sau nepermanente existente in zona.

Reteaua de canalizare menajera din incinta va fi realizata din tuburi de PVC — KG SNA, Dn 160 mm.

Caminele de canalizare de racord s-au prevazut prefabricate, din beton Dn 1000 mm.

Caminele se vor acoperi cu capace cu rama din fonta, carosabile conform STAS 2308.

Conductele se vor monta respectând aceleasi conditii ca la rețelele de apa, adica vor avea o zona de protectie de 15 cm de nisip deasupra si sub conducta.

Deasupra stratului superior de nisip se accepta material fin provenit din sapatura, în straturi tasate, de cca 30 cm grosime.

Panta prevazuta pentru conductele proiectate este $i = 1\%$. Panta a fost astfel aleasa încât sa asigure o viteza minima de autocurățire $V_{min} = 0,7$ m/s si sa nu depaseasca viteza maxima admisa $V_{max} = 3$ m/s.

- Alimentarea cu gaze și căldura

Alimentarea cu gaze naturale a localitatilor din judetul Dambovita este asigurată de compania **Distrigaz Sud Rețele**.

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale prezentul studiu nu poate propune soluții, deoarece această activitate este reglementată prin Ordonanța nr. 60/30 ian. 2000, modificată și completată de Legea nr.463/18 iulie 2001 și revine Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN).

De asemenea, acordarea licențelor și autorizațiilor în sectorul gazelor naturale se face conform HG 784/7 sept.2000 modificată și completată prin HG 1248/7 nov.2002.

Din punct de vedere al organizarii activitatii de furnizare gaze naturale, prezentul studiu nu poate propune solutii de optimizare deoarece aceasta activitate este proprie S.C. DISTRIGAZ. S.A.

Aceste lucrari se pot executa numai dupa aprobarea DISTRIGAZ a infiintarii distributiei de gaze in zona si in urma intocmirii Studiului Tehnico — economic pentru alimentarea Cu gaze a zonei studiate.

Alimentarea cu energie termică

Producerea energiei termice pentru încălzire se va face în mod individual, prin centrala termica individuala.

Centrala termica individuala poate fi electrica sau cu functionare cu combustibil solid (lemn, peleti, s.a.)

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrică a locuinței propuse, se va prevedea un bransament electric la $U = 220/380$ V racordat la postul de transformare.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220/380 V) vor fi realizate cu cabluri electrice subterane.

Racordurile aeriene de joasă tensiune (380V și 220V) vor fi proiectate și executate respectând-se distanțele pe verticală și pe orizontală față de :

- sarpantele unor cladiri existente ;
- estacadele aeriene ale unor rețele de utilități de altă folosință (apa, termice, gaze cond. de transport petrol și alte folosințe) ;
- cabluri și conductori aerieni de telefonie, cabluri T.V., curenți slabi ;
- stalpi metalici din cadrul sistemului de iluminat public, sau pentru altă folosință ;
- construcții metalice înalte aflate în imediată vecinătate a viitorului racord aerian ;
- macarale metalice fixe, aflate temporar în vecinătatea viitorului racord electric aerian, utilizate pe perioade scurte de timp pentru executia altor obiective înalte ;
- recipiente înalte pentru înmagazinare gaze sub presiune, gaze lichefiate, butan gaz, produse petroliere ;
- antene de recepție a semnalelor T.V., de transmisie semnale telefonie mobilă.
- rețelele electrice de medie tensiune vor fi executate pe străzi principale, secundare și sub ecartamentul trotuarelor, numai dacă aceste străzi sunt definitivitate d.p.d.v. al structurii și îmbracamintilor asfaltice.

Se face mențiunea că rețelele electrice de joasă tensiune aferente obiectivelor menționate mai sus vor fi amplasate cu preponderență subteran (în zona trotuarelor aferente străzilor principale și secundare de acces în aceste cartiere), rețelele aeriene urmând a fi executate numai în cazuri bine justificate.

- Reteaua de telefonie și internet (fibra optica)

Sistemul de telefonie și internet , la cerere se va extinde pentru dispensarul uman propus.

- Traseul rețelilor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale;
- Semnalul transmis va fi asigurat prin abonare la furnizorii locali de astfel de servicii, acest lucru fiind opțional pentru fiecare utilizator în parte;
- Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor;
- Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.

- Gospodăria comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza prin grija proprietarului pe parcelă. Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcelă proprie, la intrarea pe parcelă beneficiarilor. Proprietarul va încheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate al administrației publice locale care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

- Potențialul existent pentru utilizarea energiei alternative

Punerea în practică a unei strategii energetice pentru valorificarea potențialului surselor regenerabile de energie (SRE) se înscrie în coordonatele dezvoltării energetice a României pe termen mediu și lung și oferă cadrul adecvat pentru adoptarea unor decizii referitoare la alternativele energetice și înscrierea în acquis-ul comunitar în domeniu.

Așa cum se menționează în "Studiul privind evaluarea potențialului energetic actual al surselor regenerabile de energie în România (solar, vânt, biomasă, microhidro, geotermie),

identificarea celor mai bune locații pentru dezvoltarea investițiilor în producerea de energie electrică neconvențională" obiectivul strategic este ca aportul surselor regenerabile de energie în țările membre al UE, să fie de 12% în consumul total de resurse primare. HG 443/2003 (modificată prin HG 958/2005) stabilește pentru România că ponderea energiei electrice din SRE în consumul național brut de energie electrică urmează să ajungă la 33% până în anul 2010. în prezent, în România, procentul de folosire a energiei verzi ajunge la 29%.

3.7. Protecția mediului

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru locuința propusă și se interzice deversarea la teren a acestora; deșeurile menajere vor fi depozitate temporar în container pe parcelă.

- Se instituie zona de protecție pentru canalele hidrotehnice din vecinătate de 5,0 m, măsurați pe perpendiculara de la marginea taluzului spre proprietatea beneficiarilor.

- Se propun amenajarea de spații verzi cu rol ambiental, de aproximativ 50% din suprafața terenului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent locuinței și funcțiunilor complementare din zona studiată este în totalitate proprietate privată a beneficiarului; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituti pe parcelele vecine, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

Modernizarea profilului transversal al drumului public de acces nu presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenurilor din zona studiată, prin trecerea din domeniu privat în domeniu public de interes local.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a investițiilor vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

Etapa I : lucrări de sistematizare a terenului (decopertare, asigurare pante pentru scurgere ape pluviale, etc), realizarea accesului pe parcelă privată, a aleii carosabile betonate și împrejmuirea terenului – timp scurt;

Etapa II : realizarea investiției propuse – clădirea cu destinația de locuință și funcțiuni complementare (foisor/garaj) și amenajarea spațiilor verzi; realizarea echipării tehnico edilitare conform avizelor gestionarilor de utilități – timp mediu ;

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia privește atât realizarea utilitatilor în sistem public cât și realizarea racordului la drumul public drum de acces.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală : nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI IN CONTINUARE

Destinatia funcțională propusa pentru suprafata de teren de **590 mp**, care face obiectul PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN « este de zona rezidentiala pentru locuinte si functiuni complementare.

- **Funcțiunea** propusa prin PUZ (LMu - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10,0 m).

- **Regimul maxim de inaltime** propus : Rh.maxim= 10,0 m.

- **INDICATORI URBANISTICI – VALORI MAXIME** : POT = 30%; CUT = 0,6; P+1;

Coordonat,
urb. Iulia Mărcineanu

Redactat,
urb. Iulia Mărcineanu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru

“PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN”

judetul DÂMBOVIȚA, Municipiul Târgoviște, strada Morilor, nr. 27, NC 90238



DECEMBRIE 2024

V1R1 – varianta finala a documentației – plan urbanistic zonal

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **MEREUȚĂ ELENA - DANIELA**

PROIECTANT GENERAL: **URBANUCA SRL**

REDACTAT: **urb. Iulia Maracineanu**

COORDONAT: **urb. Iulia Maracineanu**

DATA ELABORARII: **DECEMBRIE 2024**



67

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI.....	4
1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU	4
1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU	4
1.3. APROBARE RLU	4
1.4. DOMENIU DE APLICARE.....	5
2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR	5
2.1. PRINCIPII GENERALE	5
2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR.....	6
2.3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	8
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR.....	11
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
2.8. DISPOZIȚII FINALE.....	12
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	12
4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE.....	13
4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	13
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	18

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice care reglementează domeniul:

- ❖ REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HCL nr 9/ 1998, cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale Municipiului Targoviste.
- ❖ Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- ❖ Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- ❖ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- ❖ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare
- ❖ Alte legi sau acte normative din domeniu

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

- Prezentul regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document / instrument de aplicare a reglementărilor aferente **PUZ – " CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN " (Suprafață reglementată = 590 mp, NC 90238)**, în intravilanul Municipiului Targoviste, strada Morilor, nr. 27.

Prin documentație se propune reglementarea zonei în scopul **construirii unei locuințe cu regim de înălțime P+1, anexe gospodaresti, puț si imprejmuire teren.**

1.3. APROBARE RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al **MUNICIPIULUI TARGOVISTE**, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.4. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform **Certificatului de Urbanism nr. 471/13.05.2024** eliberat de Primaria Municipiului Targoviste și delimitată conform planșelor care compun PUZ.

Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafețele de teren care fac obiectul PUZ măsoară o suprafața totală **590mp**.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață totală de **590 mp**, este situat în intravilanul Municipiului Targoviste, în partea de est, cu acces din strada Morilor.

Rolul Regulamentului local de urbanism:

(1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.

(2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principii urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.

(3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

(4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor. Acestea vor fi doar detaliate la nivelul UTR-ului propus prin PUG, respectiv UTR 14.

Domeniul de aplicare

(1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în UTR 14.

(2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:

- autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
- întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.2.1. REGULI DE BAZĂ CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Adiacent zonei studiate nu există terenuri extravilane.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

(3) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Terenul studiat în suprafață totală de 590 mp, având categoria de folosință – arabil, **NC 90238**, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 1298 din 17.05.2021 ;

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 31[^]1, alin. 5, pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor PUG nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

În zona studiată nu au fost identificate resurse minerale exploatabile în condițiile legii.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) În zona studiată există cursuri de apă cadastrate care necesită zone de protecție. - Paraul Iazul Morilor presupune instituirea unei zone de protecție de 5,0 m.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru UTR 14.

Zone construite protejate

(1) Terenul este amplasat in strada Morilor, nr. 27 se află în aria de protecție a sitului arheologic a judetului Dâmbovița "Siliștea satului Ruși din Târgoviște" înscris la poziția 1, Cod DB-I-s-B-16950 „În sudul orașului, între strada Morilor și Iazului la NV, Iazul Morilor la NE, strada Nifon la SE și Calea Domnească, în prelungirea Căii Bucureștilor, la SV” - sec. XIV- XVII, Epoca Medievală, conform Listei Monumentelor Istorice 2015 - județul Dâmbovița, publicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis/ 15.11.2016.. (2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri tehnologice

În zona studiată nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

Există la nivelul străzii Crișan, rețea de apă, iar la nivelul strazii Morilor rețea de gaze, rețea de energie electrică și rețea de canalizare.

Toate construcțiile vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități existente.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este "locuințe și funcțiuni complementare".. Terenurile studiate fac parte dintr-o zonă constituită.

Procentul de ocupare al terenului POT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin PUZ și RLU – documentații aprobate.

(2) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Acestea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de RLU aferent PUZ trebuie respectate concomitent.

(3) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Dâmbovița sau al Municipiului Târgoviște sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

(3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 06 – Proprietatea asupra terenurilor.

2.3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :

- ❖ Asigurarea însoririi
- ❖ Asigurarea iluminatului natural
- ❖ Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- ❖ Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției

(2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

(3) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

(4) Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale.

Amplasarea față de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumurilor publice din prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente UTR 14 – cap. 4.

Amplasarea față de cursuri de apă

(1) În zona studiată există cursuri de apă care să necesite zone de protecție - Pârâul Iazul Morilor presupune instituirea unei zone de protecție de 5,0 m.

Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate retrase de la aliniament, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale UTR 14.
- (2) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Dâmbovița sau Municipiului Târgoviște și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.
- (4) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, este limita convențională stabilită pentru zona **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)** - UTR 14 la cap. 4, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit din intravilan se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
 - (2) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
 - (3) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
 - (4) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
 - (5) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Conform avizului **Companiei de Apă Târgoviște - Dâmbovița**, se vor respecta următoarele:
- o SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
 - o În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor;
 - o În cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devierii de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere a

- acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare.
 - Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și/sau canalizare, se va solicita cu minimum 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD;
 - Dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște SA în cel mai scurt timp;
 - Degradarea/devierea conductelor de apă și/sau canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție.
- Conform avizului **Distrigaz Sud Rețele**, se vor respecta următoarele:
- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Orinul ANRE NR.7/2022;
 - Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare – măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat ANRE.
 - Adâncimea de pozare a conducte este de minimum 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aproximativ 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora.
 - Amplasarea de obiective noi, construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobat prin Ordinul ANRE nr. 89/2018.
 - Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANREA 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
 - Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
 - În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al Municipiului Targoviste sau al județului Dâmbovița, după caz.

- (2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.
- (3) Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

- (1) Prezentul regulament nu face obiectul parcelarii terenurilor studiate.

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru zona **LMu**, respectiv pentru UTR 14.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.
- (2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- (3) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă.
- (4) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, metal etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu. La dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».
- (5) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș, sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii arhitecturii locale.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje / garaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse, doar în interiorul parcelei.
- (2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane.

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi în incintă, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.
- (3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafețe de spații verzi în intravilan de minim 26 mp/locuitor.

Împrejmuiuri

- (1) Indiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

- (1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire.
- (2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.
- (3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.
- (4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în UTR 14, zonă funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de construibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.
- (5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.
- (6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale, obținute în vederea construirii.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează UTR 14 cu zona funcțională dominantă **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m).**

PRECIZĂRI

Zonele vor fi detaliate în capitolul următor, pe secțiuni și articole, funcție de specificul zonei, astfel:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONȘTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejurimi

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona reglementată din UTR 14 este constituită din limita proprietatii, NC 90238 a beneficiarilor MEREUTA ELENA - DANIELA, pe o suprafață totală de 590 mp.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE

4.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Secțiunea I – CARACTERUL ZONEI

Zonă pentru construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1, anexe, put și împrejurimi teren.

Zona se compune dintr-un lot:

- NC 90238 – beneficiar **MEREUTA ELENA - DANIELA**
- suprafața 590 mp;

Secțiunea II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Soluția urbanistică este elaborată ținând cont de următoarele aspecte:

- amenajarea urbanistică în ansamblu a zonei studiate;
- zonificarea funcțională având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenurilor;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnică – edilitară a zonei;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

a. Activități preponderente pe parcelă:

- Locuire ca activitate preponderentă pe parcelă - pondere minimum 70 % din SD;
- spații verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj, relaxare, piscină acoperită/descoperită, foisor, garaj, sere și solarii, magazie pentru unelte de grădinarit, etc.;
- alimentare cu energie electrică, apă potabilă, gaze naturale, canalizare, telecomunicații

b. Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de bază pe parcelă; aceste activități pot ajunge la maximum 30% din SD a clădirii și se desfășoară în

conformitate cu reglementările CLPMT. Activitățile complementare se referă la activități profesionale (birouri de avocatura, medicale, arhitectura, cadastru sau alte profesii liberale, etc), birou al unor agenții, etc care nu implică volum mare de transporturi și disconfort pentru riveranii din zona.

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

a. Autorizarea construirii se va face cu condiția obținerii avizelor gestionarilor de utilități ;

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- a. Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public (zona drumului public de acces – propus pentru modernizare).
- b Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.
- c. Este interzisă orice construcție sau amenajare (chioscuri, garaje, etc) care să afecteze culoarul de protecție a lazului Morilor stabilit în planșa nr. 04. « Reglementări urbanistice ».

Secțiunea III – CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 4 – Orientarea față de punctele cardinale- conf. **art. 17** și **anexa nr. 3** din RGU.

Clădirea de locuit propusă se orientează cu fațada principală spre drumul de acces.

ARTICOLUL 5 – Amplasarea față de drumurile publice conf. **art. 18** din RGU

Toate construcțiile și amenajările propuse sunt astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației carosabile și pietonale pe drumul public (drum de acces) propus pentru modernizare, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

a. Edificabilul maxim admis se va retrage față de drumul de acces conform prevederilor din planșa nr. 04. « Reglementări urbanistice » .

ARTICOLUL 6 – Amplasarea față de aliniament conform **art. 23** din RGU și **art.6.2.** RLU .

a. Fața de aliniament (definită ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), edificabilul propus, **retras de la aliniament** la o distanță conform prevederilor din planșa nr. 04. « Reglementări urbanistice» .

b. În fâșia "non aedificandi" dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

ARTICOLUL 7 – Amplasarea în interiorul parcelei conform **art. 24** din RGU și planșei nr.04. (zona edificabilă).

a. Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor, **(asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri la cel puțin o fațadă vitrată)**, a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivitatilor.

b. Se propune retragerea edificabilului față de limitele laterale, la maxim admis la 2,00m față de NC 90239 și la 2,00m față de NC 75753.

c. Amplasarea cladirilor pe parcela va respecta Codul Civil cu privire la **servitutea de vedere (art.611 – 614)** si la **servitutea de steasina (art. 612)**. In caz contrar, executarea lucrarilor de construit se va face pe baza de acord notarial al partilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

- accesele pietonale se vor realiza de la nivelul trotuarului aferent străzii Morilor;
- se vor asigura alei pietonale la incintă și trotuare de gardă funcție de destinația construcțiilor.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

ARTICOLUL 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;
- Conform avizului **Companiei de Apă Târgoviște - Dâmbovița**, se vor respecta următoarele:

- o SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- o În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă și/sau canalizare, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/inlocuirea lor vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor;
- o În cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devierii de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelilor vor fi suportate de către beneficiar.
- o Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare.
- o Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și/sau canalizare, se va solicita cu minimum 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD;
- o Dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște SA în cel mai scurt timp;
- o Degradarea/devierea conductelor de apă și/sau canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție.

ARTICOLUL 11 – Realizarea de rețele edilitare

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit se interzice montarea supratrană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public, amplasate pe drumul public de servitute sunt domeniu public al Municipiului Targoviste sau județului Dâmbovița, după caz.
- Ulterior construirii de noi, acestea pot trece în domeniul public pentru a fi exploatate/administrate de instituții publice specializate sau pot rămâne rețele private.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

ARTICOLUL 13 – Parcelarea

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se recomandă menținerea parcelei existente cu funcțiunea **LMu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (până la 10 m)** și nu se recomandă subdivizarea ei;
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maximum două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de min. 5,0 m creat pe teren propriu.

ARTICOLUL 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă va fi de 8,0 m, la coama de 10,0 m, iar panta maximă a acoperișului de 45°.
- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiția respectării înălțimii maxim admise la cornișă și a POT și CUT.

ARTICOLUL 15 – Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- autorizarea executării construcției este permisă numai dacă aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine funcțiunii stabilite și nu alterează calitatea sitului natural:
 - volume simple; respectarea stilului arhitectural existent în zona precum și a stilului arhitectural a clădirii existente pe parcela; nu se admit volume care prin scara lor ies din caracterul zonei;
 - Se interzic culorile stridente (roz, verde, albastru aprins). Se recomandă culorile pastel (bej, maro, roșu-brun), gri, alb.
- Se recomandă realizarea garajelor din aceleași materiale ca și clădirea de locuit, materiale durabile și culori pastelsau, realizarea acestuia înglobat în clădirea de bază sau de tip pergola.

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații

de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din baluștrii de beton sau ipsos fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.

Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc):

- albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 16 – Parcaje / garaje conform art. 33 și anexa nr. 5 din RGU.

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte : pentru locuința minimum un loc de parcare / garare; pentru fiecare din celelalte funcțiuni complementare sau compatibile permise necesarul se stabilește conform actelor normative (Anexa nr.5 și P 132 – 93). Garajul se va realiza înglobat/independent față de clădirea de locuit .

ARTICOLUL 17 – Spații verzi și spații plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea RGU din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori etc.
- Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor.
- S-a propus amenajarea a unei suprafețe cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de aproximativ 40% din suprafața totală a parcelei.

ARTICOLUL 18 – Împrejurimi

- Elementele ce caracterizează împrejurimile sunt : **elemente functionale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).
- Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea împrejurimilor, se va face în cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii.
- Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de împrejurimi cu înălțimea de maxim 2,0 m (din care : soclu de 0,60 cm). Împrejmuirea proprietății spre aliniament (drum de acces) se va realiza din materiale transparente, pe celelalte laturi putând să fie realizate din materiale opace.

Sectiunea IV – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 – Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)
POTmax. = 30%

ARTICOLUL 20 – Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)
CUTmax. = 0,6

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru UTR 14, în limita PUZ.

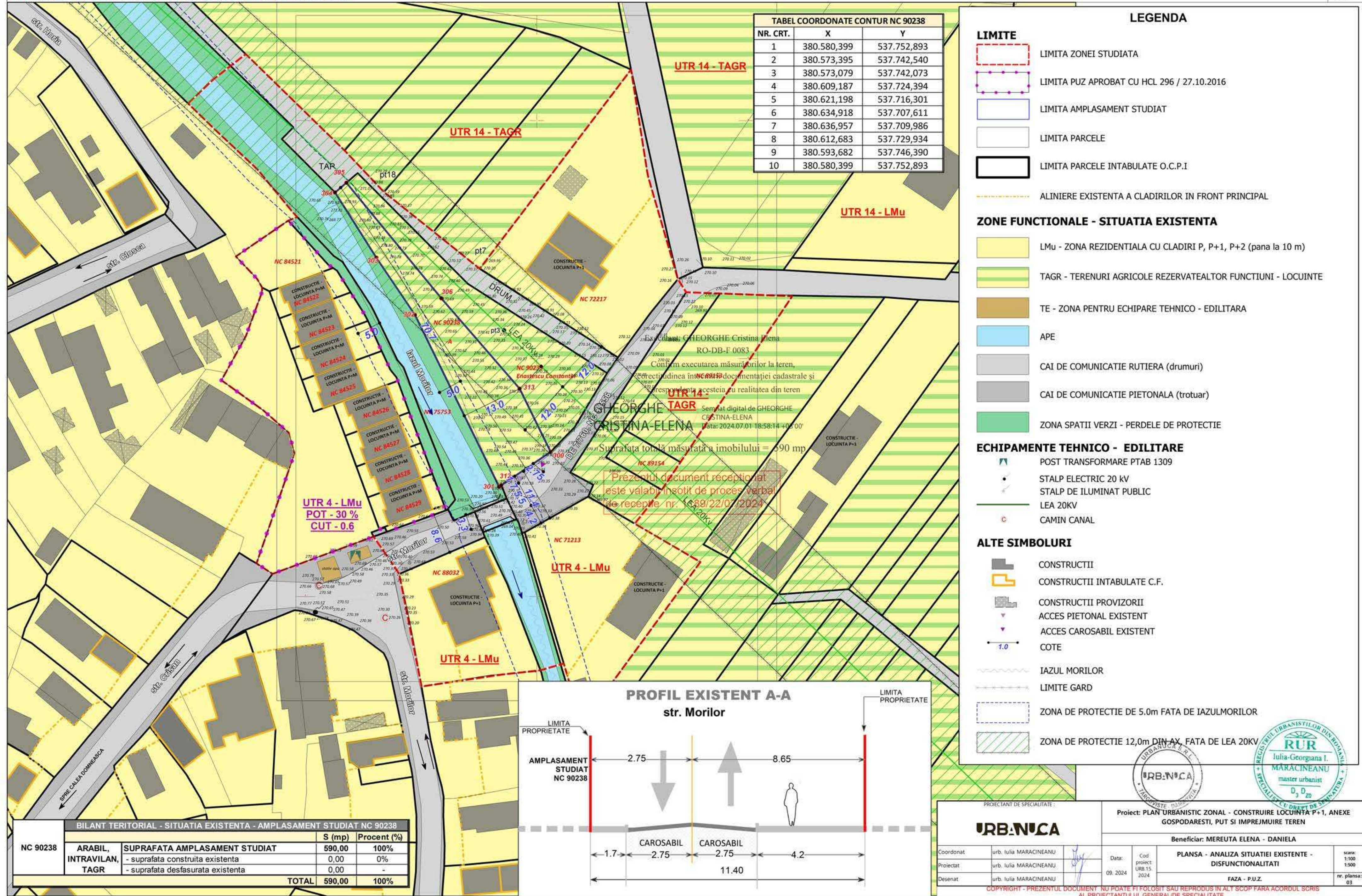
Coordonat,
urb. Iulia Măracineanu

Redactat,
urb. Iulia Măracineanu



PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN

in Municipiul TARGOVISTE, str. Morilor, nr.27, NC 90238, judet Dambovit

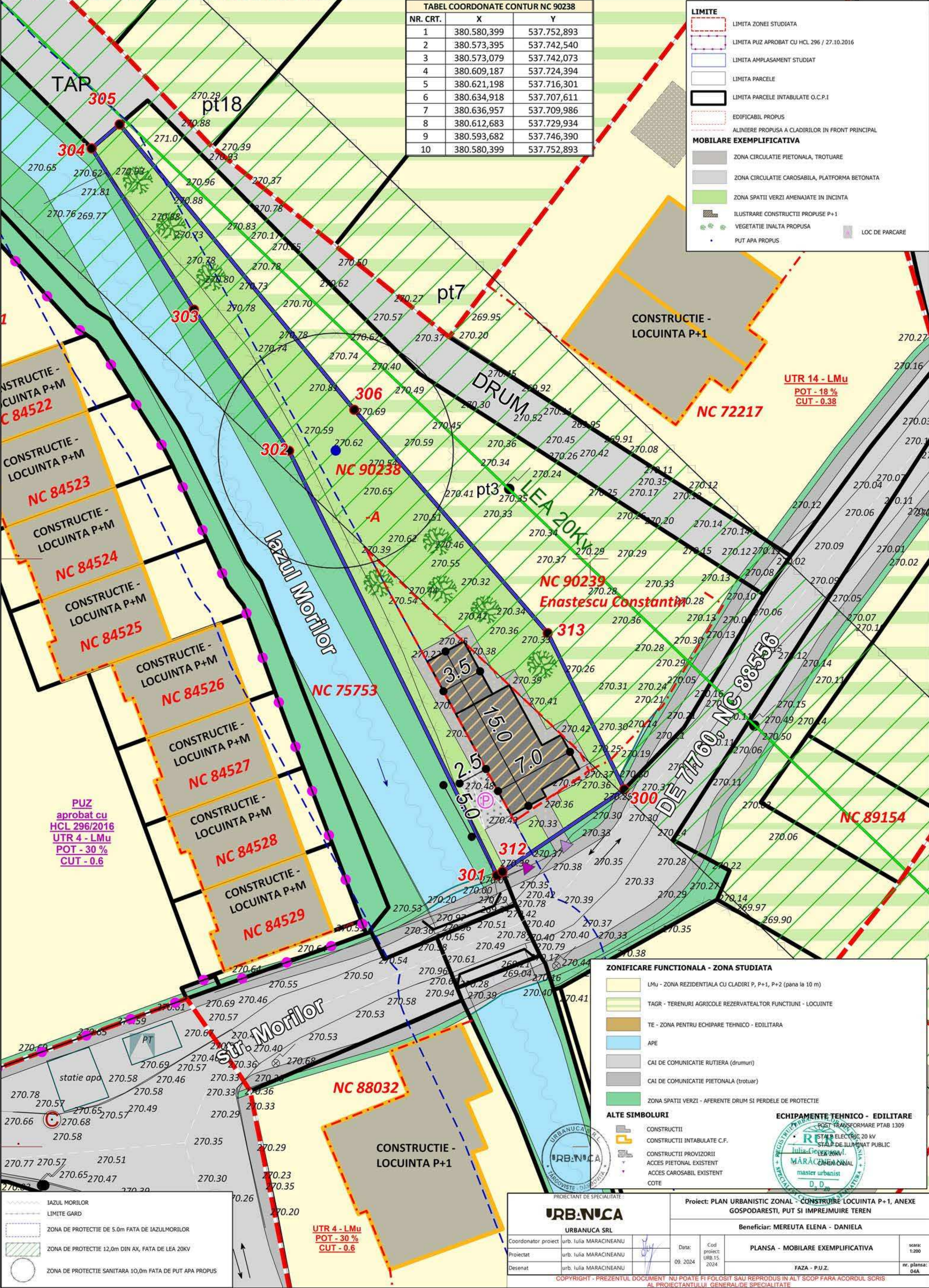


PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE
GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN

in Municipiul TARGOVISTE, str. Morilor, nr.27, NC 90238, judet Dambovita

MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

04



TABEL COORDONATE CONTUR NC 90238		
NR. CRT.	X	Y
1	380.580,399	537.752,893
2	380.573,395	537.742,540
3	380.573,079	537.742,073
4	380.609,187	537.724,394
5	380.621,198	537.716,301
6	380.634,918	537.707,611
7	380.636,957	537.709,986
8	380.612,683	537.729,934
9	380.593,682	537.746,390
10	380.580,399	537.752,893

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATA
- LIMITA PUZ APROBAT CU HCL 296 / 27.10.2016
- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA PARCELE
- LIMITA PARCELE INTABULATE O.C.P.I
- EDIFICABIL PROPUZ
- ALINIERE PROPUSA A CLADIRILOR IN FRONT PRINCIPAL

MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

- ZONA CIRCULATIE PIETONALA, TROTUARE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PLATFORMA BETONATA
- ZONA SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA
- ILUSTRARE CONSTRUCTII PROPUSE P+1
- VEGETATIE INALTA PROPUSA
- PUT APA PROPUS
- LOC DE PARCARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA - ZONA STUDIATA

- LMu - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (pana la 10 m)
- TAGR - TERENURI AGRICOLE REZERVATELOR FUNCTIUNI - LOCUINTE
- TE - ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARA
- APE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (drumuri)
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA (trotuar)
- ZONA SPATII VERZI - AFERENTE DRUM SI PERDELE DE PROTECTIE

ALTE SIMBOLURI

- CONSTRUCTII
- CONSTRUCTII INTABULATE C.F.
- CONSTRUCTII PROVIZORII
- ACCES PIETONAL EXISTENT
- ACCES CAROSABIL EXISTENT
- COTE

ECHIPAMENTE TEHNICO - EDILITARE

- POST TRANSFORMARE PTAB 1309
- STABE ELECTRIC 20 kV
- STAB DE ILUMINAT PUBLIC
- master urbanist

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

URBANUCA

URBANUCA SRL

Coordonator proiect: urb. Iulia MARACINEANU

Proiectat: urb. Iulia MARACINEANU

Desenat: urb. Iulia MARACINEANU

Data: 09. 2024

Cod proiect: URB 15 2024

Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE
GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN

Beneficiar: MEREUTA ELENA - DANIELA

PLANSA - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

FAZA - P.U.Z.

nr. plansa: 04A

scara: 1:200

COPYRIGHT - PREZENTUL DOCUMENT NU POATE FI FOLOSIT SAU REPRODUS IN ALT SCOP FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL/DE SPECIALITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN

in Municipiul TARGOVISTE, str. Morilor, nr.27, NC 90238, judet Dambovita

AMPLASAMENT STUDIAT

DOCUMENTARE FOTOGRAFICA/ DESFASURARE FRONT STRADAL - EXISTENT



IAZUL MORILOR



DOCUMENTARE FOTOGRAFICA/ DESFASURARE FRONT STRADAL - PROPUS

IAZUL MORILOR - situatia existenta



IAZUL MORILOR - posibilitate de amenajare



PROIECTANT DE SPECIALITATE:		Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, ANEXE GOSPODARESTI, PUT SI IMPREJMUIRE TEREN	
URBANUCA		Beneficiar: MEREUTA ELENA - DANIELA	
URBANUCA SRL		PLANSĂ - PLAN INSERTII PROPUSE	
Coordonat	urb. Iulia MARACINEANU	Data:	Cod proiect: URB.15. 2024
Proiectat	urb. Iulia MARACINEANU	09. 2024	
Desenat	urb. Iulia MARACINEANU		
		FAZA - P.U.Z.	
		nr. plansa: 04B	

COPYRIGHT - PREZENTUL DOCUMENT NU POATE FI FOLOSIT SAU REPRODUS IN ALT SCOP FARA ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI GENERAL/DE SPECIALITATE





