

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

Municipiul Târgoviște, str. Apusului, nr. 40,
județ Dâmbovița

Beneficiar: **BÎRLOG IONUȚ** – Municipiul Târgoviște, Str. Prof. Nicolae Radian, Nr. 3, bl. U1, et.
2, ap. 9

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN
VEDEREA CONSTRUIRII**

NR. PROIECT: **Z571/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Apusului, Nr.
40**

BENEFICIAR: **BÎRLOG IONUȚ
Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. Prof.
Nicolae Radian, Nr. 3, bl. U1, et. 2, ap. 9**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com**

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 25.000

P0.2a – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 1.500

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1.000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1.000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – IMAGINE ZONĂ

P6. – SECȚIUNI TRANSVERSALE

Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	11
2.3. Circulația	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă.....	13
2.5. Echiparea edilitară	15
2.6. Probleme de mediu	16
2.7. Opțiuni ale populației.....	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	17
3.4 Modernizarea circulației	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	18
3.3. Operațiuni urbanistice propuse	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	21
3.7 Protecția mediului.....	23
3.8 Obiective de utilitate publică	24
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	24
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	24

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

Adresa: Str. Apusului, Nr. 40, Municipiul Târgoviște

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

Beneficiar: BÎRLOG IONUȚ – Municipiul Târgoviște, Str. Prof. Nicolae Radian, Nr. 3, bl. U1, et. 2, ap. 9

Data: 2024; Cod proiect: Z571

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbarea zonei funcționale a unui teren proprietate privată - persoană fizică **BÎRLOG IONUȚ**, în vederea lotizării și valorificării acestuia prin construirea de locuințe.

Parcela care face obiectul studiului are suprafața totală de **3.934 mp** și este situată în intravilanul municipiului Târgoviște, strada Apusului, nr. 40, UTR 14, Jud. Dâmbovița.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 564/03.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent", deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (4) lit. a) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

Conform Legii nr. 350/2001, republicată, art.47, alin (3), lit. e), coroborat cu art.32, alin (1), alin (3) și alin (4) pentru autorizarea investiției este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru divizarea în mai mult de trei parcele.

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

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;

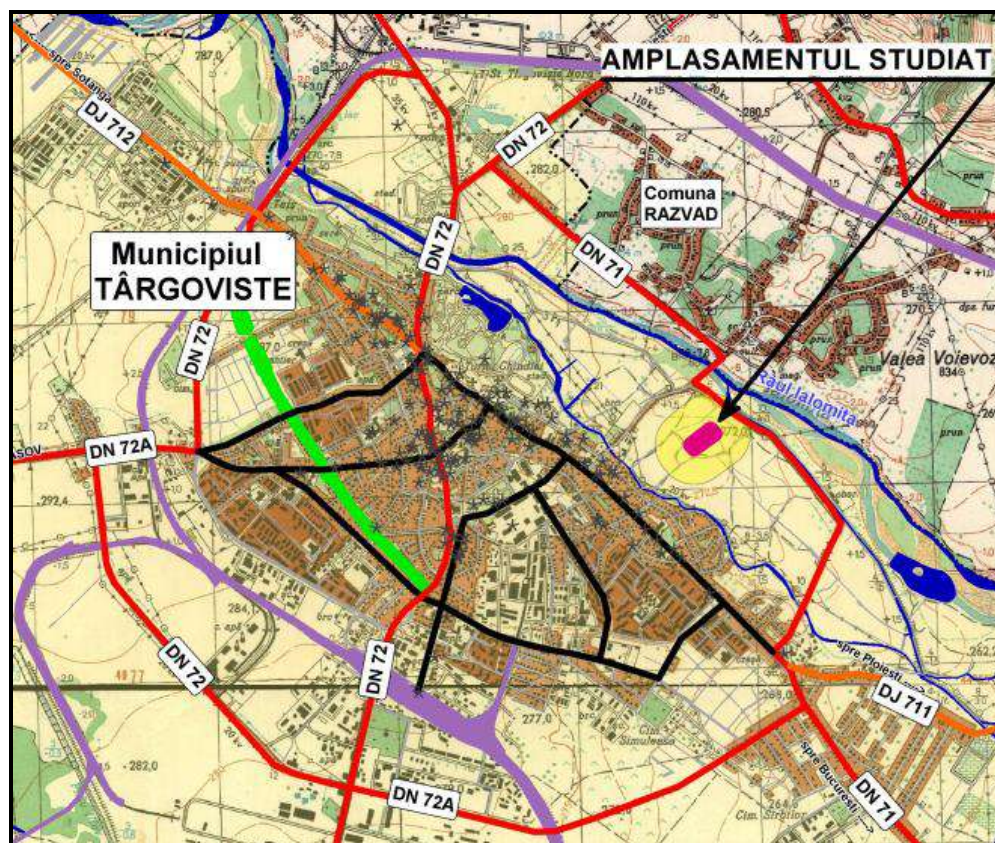
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de alipire autentificat cu nr. 616 / 15.03.2024;
- Studiu geotehnic Af.;
- Studiu de circulație;
- Studiu de echipare tehnico – edilitară;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație.

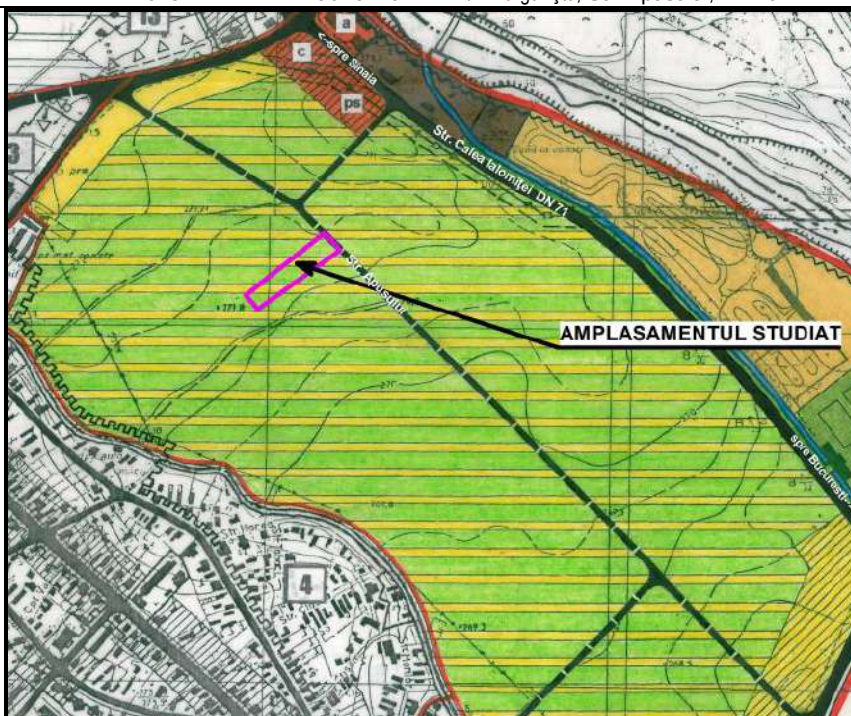
La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DJ 711, DN 71, DN 72, DN 72A. Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2a "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 14. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște. Parcela se află în intravilanul municipiului Târgoviște.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 14, conform PUG și RLU aprobat este de "TAGR – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: Subzone de tip **LMu** pe penetrația spre Ploiești (**LMu1**) și pe Calea Ialomiței, între Calea București și Parcul Crizantema (**LMu2**); Activități de tip **IS** în limitele incintelor existente și a prevederilor din planșa de reglementări; Activități de tip **Pcs** (Complexul Crizantema); Activități de tip **GC** (poligon auto, târg și obor); Activități de tip **I** (baza de transport și șantier gospodăria apei).

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.

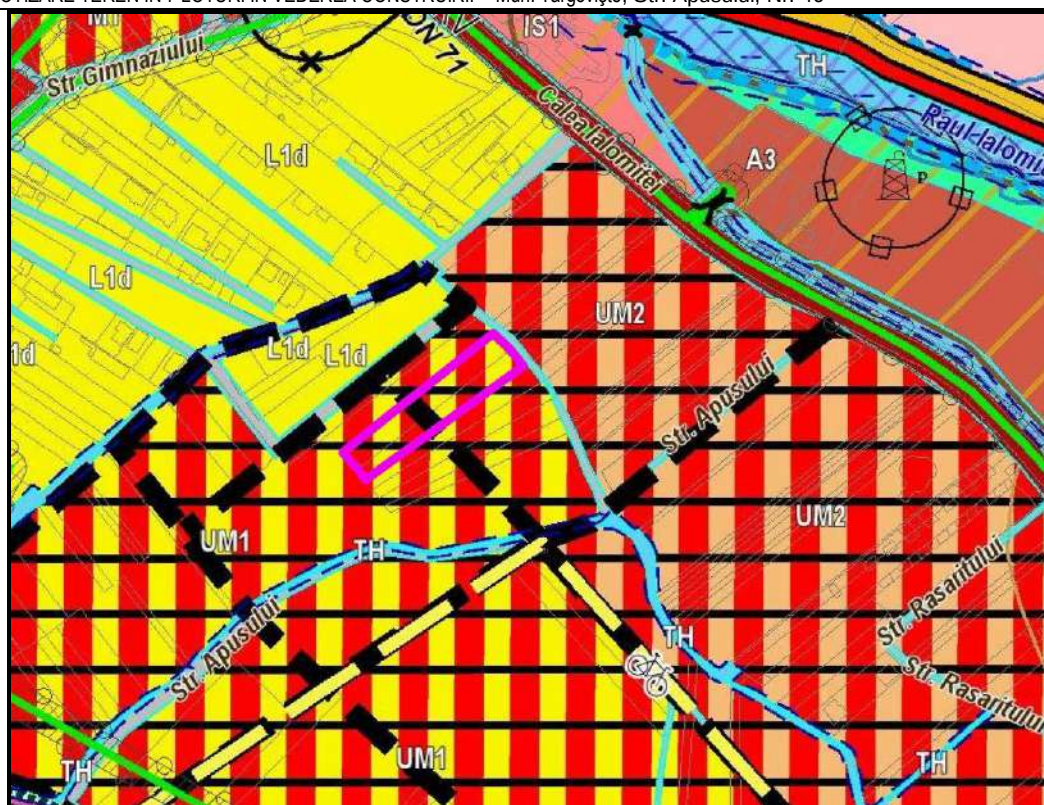
Funcțiuni interzise (până la aprobarea PUZ): Parcelele adiacente la Calea Ialomiței, între Calea București și Parcul Crizantema, precum și la artera de penetrație spre Ploiești - str. Gimnaziului; Zona **TAGR** din Lunca Ialomiței, care constituie o rezervă **LMu** pentru o etapă peste 10 ani.

Amplasarea în interiorul parcelei: Construcțiile noi care se vor realiza la artera ocolitoare Calea IALOMIȚEI, vor fi amplasate pe parcelă astfel încât să nu constituie dificultăți de vizibilitate în desfășurarea traficului.

Accese carosabile: Accesele carosabile majore către zona TAGR se vor stabili prin PUZ, conform principiilor din planșa de reglementări.

Conform prevederilor PUG și RLU parcela de teren ce se va studia face parte din zona **TAGR - terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani) - pentru locuințe**. Pentru această zonă nu sunt prevăzuți indicatori urbanistici.

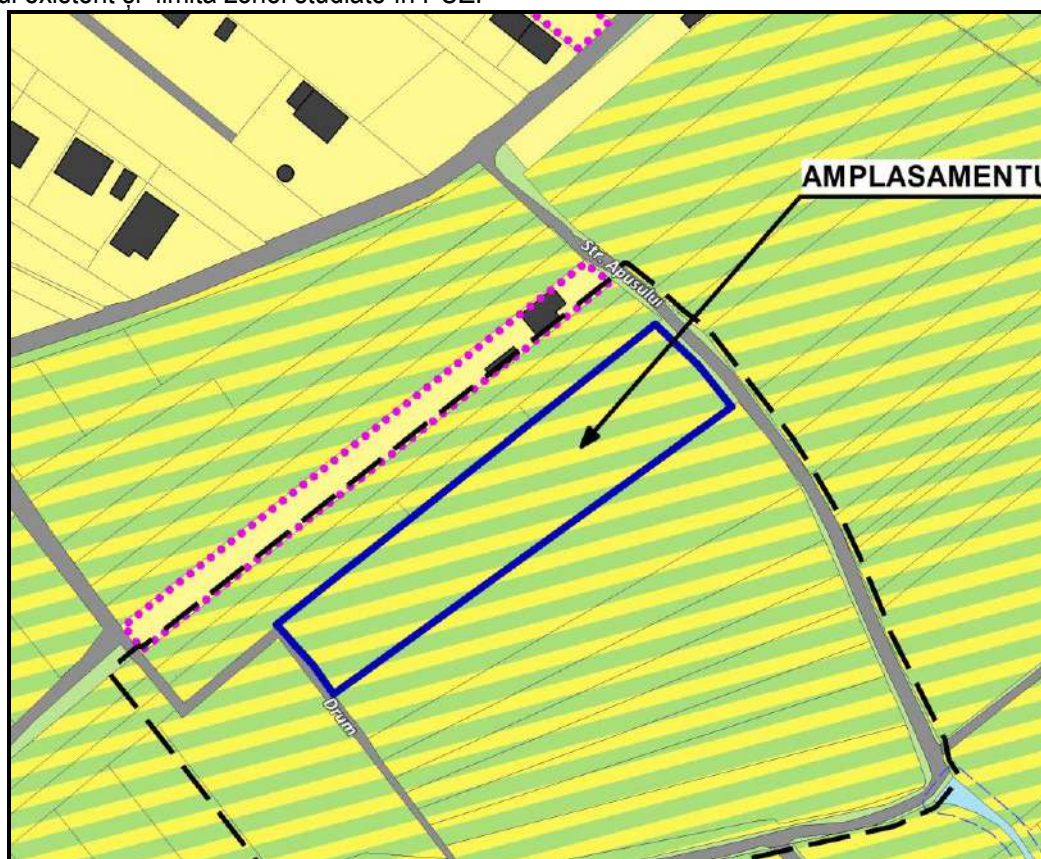
În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG în curs de elaborare", scara 1 :5000, amplasamentul care face obiectul PUZ aparține zonei funcționale UM1 - "Parcelar de tip agricol adiacent principalelor artere de trafic existente sau propuse, destinat urbanizării, subzona mixtă de locuințe individuale sau colective mici și servicii compatibile cu locuirea". Indicatorii propuși pentru zona funcțională UM1 se stabilesc prin PUZ, Rh maxim patru niveluri supraterrane, înălțimea maximă a clădirilor va fi de 15 m.



Încadrarea în PUG în curs de elaborare

Menționăm ca Planul Urbanistic General se află în curs de avizare, iar unele aspecte privind regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă sunt în discuție/analiză la Ministerul Culturii și vor fi definitive după obținerea acestui aviz.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita intravilanului existent și limita zonei studiate în PUZ.



Încadrarea în zonă

Parcela este amplasată într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții noi, o zonă care s-a dezvoltat preponderent pe baza documentațiilor de urbanism de tip PUZ.

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul din zona amplasamentului se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasei inferioare a râului Ialomița și este plan cvasiorizontal, cu o ușoară înclinare sub 1% de la nord-vest spre sud-est.
- Terenul afectat viitorului obiectiv se prezintă plan, stabil nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile mărunoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- Din punct de vedere al potențialului hidrogeologic, zona se află pe o structură acviferă care se caracterizează prin prezența a trei complexe acvifere: freatic și de mică adâncime, de medie adâncime, de mare adâncime. Dezvoltarea acestora pe verticală și orizontală prezintă variații atât în ceea ce privește poziția cât și grosimea.
- Orizontul acvifer freatic este cantonat în depozitele de pietrișuri din baza complexului argilos –prăfos nisipos aparținând holocenului și se situează sub -8m.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat în forajul executat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (nisipuri argiloase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1,00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani;
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „a_g”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „T_c” are valoarea de 0,70. (sursa: <https://www.encyclopedia.org>).
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din pietrișuri, bolovăniș cu nisip argilos.
- Pentru construcția proiectată fundarea se va face direct în terenul natural respectiv începând cu adâncimea h = - 1,10 m.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietrișuri, bolovăniș cu nisip argilos) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare D_f = -2,0 m
- Se va respecta normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticală având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de bălțire temporară.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” –MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categorii de teren după modul de compartare la săpat		Greutatea medie în situ (în	Afanarea după executare
			Manual	Mecanizat		

			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor	sapatura) kg/m3	a sapaturii %
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
6	Nisip argilos	Slab coezive	mijlociu	I	I	I	1700-1850	14-28
5	Pietriș cu nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă din strada Apusului cu care se învecinează pe latura de est.

Str. Apusului este neasfaltată și se află în stare tehnică proastă. Se circulă în dublu sens (o singură bandă pe sens). Str. Apusului are în zona studiată o lățime de cca 7,00, este un drum de pământ și deservește proprietățile din zonă. În momentul realizării alipirii terenului beneficiarul, **BÎRLOG IONUȚ**, a fost de acord cu retragerea limitelor juridice ale parcelei care face obiectul studiului cu 2,00 m pentru modernizarea ulterioară a străzii Apusului.

În partea posterioară, terenul se învecinează cu un alt drum public neasfaltat cu o lățime de cca 3,00 m.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc.

Str. Apusului se încadrează la: străzi de categoria a IV-a de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.





Strada Apusului (sursa: documentar foto)



Drum de acces posterior (sursa: documentar foto)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 "Situația existentă" sc 1 : 1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita zonei studiate cu o suprafață de 25238,0 mp.
- limita PUZ aprobat (în partea de nord).
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă neconstruită, alcătuită majoritar din terenuri agricole. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 25238,0 mp și cuprinde parcela care face obiectul documentației, terenurile învecinate, drumul public strada Apusului propus pentru modernizare și drumul de acces public de pe latura posterioară a amplasamentului studiat.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **3.934 mp, NC 90228**.



Parcela studiată (sursa: documentar foto)

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o singură parcelă.
- categoria de folosință a terenului: arabil.
- forma terenului: formă regulată, dreptunghiulară.
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Apusului.
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani), circulație rutieră.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|---|----------------------------|
| - Nord: Costache Florea | - pe distanța de 48,96 m. |
| - Nord: Costache Ion (NC 10327) | - pe distanța de 43,29 m. |
| - Nord: Costache Dumitru (NC 10327) | - pe distanța de 44,47 m. |
| - Est: str. Apusului (NC 87033) | - pe distanța de 31,84 m. |
| - Sud: Troneci Mircea Bogdan (NC 88800) | - pe distanța de 138,81 m. |
| - Vest: Drum | - pe distanța de 25,47 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul studiului nu este afectat de riscuri naturale și/sau antropice.
- Amplasamentul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Parcela are acces la strada Apusului, ce face legătura cu Calea Ialomiței (DN 71).
- Strada Apusului este drum de pământ ce necesită modernizare.
- Drumul de acces posterior este subdimensionat și necesită modernizare.

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 18,52 m;
- Nord - Est – Locuință funcțională la distanța de 97,43 m;
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 321,0 m;
- Vest – Locuințe funcționale la distanțele de 379,00 m.

Cea mai apropiată locuință este amplasată la distanța de 18,52 m.

2.5. Echiparea edilitară**Alimentarea cu apă**

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă la cca 250 m de parcela studiată, la intersecția străzii Gimnaziului cu strada Calea Ialomiței.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare la cca 150 m de parcela studiată, pe Calea Ialomiței.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată, pe strada Apusului există sistem de distribuție gaze naturale al Distrigaz Sud Rețele, la cca 20 m de amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată, pe strada Apusului există sistem de energie electrică, la cca 20 m de amplasamentul studiat.

Gospodăria comunală

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre zona drumului public propus pentru modernizare, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe fiecare lot propus se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la groapa de gunoi ecologică.
- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregește printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate.

Accesul la loturile noi create să se facă în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

Retragerea edificabilului propus pentru locuințe față de limitele loturilor propuse, să se facă astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

Din analiza situației existente rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este constructibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în UTR 14, unde funcțiunea dominantă este de **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR.

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

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicată, pentru dezmembrarea terenului în mai mult de trei loturi este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat, ținând cont de accesibilitatea facilă și pretabilitatea zonei pentru acest tip de investiții.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii de locuire susțin și justifică demersul beneficiarului.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa 2.1. - "Reglementări Urbanistice – Zonificare" și planșa 2.2. - "Propunere de mobilitate urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accese carosabile și pietonale: accesul se asigură din spațiul public al străzii Apusului prin intermediul unei alei carosabile private cu lățimea minimă de 7,00 m.

Drumurile publice:

Profilul transversal propus pentru strada Apusului va avea o ampriză de 10,00 m și următoarele caracteristici:

- partea carosabilă 2 x 3,50 m.
- trotuare 2 x 1,00 m;
- spații verzi 2 x 0,50 m.

Profilul transversal propus pentru drumul public de acces posterior va avea o ampriză de 7,00 m și următoarele caracteristici:

- partea carosabilă 2 x 2,75 m.
- trotuare 2 x 0,75 m.

Profilul transversal propus pentru aleea carosabilă și pietonală, ce deservește accesul la toate loturile noi create va avea o ampriză de 7,0 m și următoarele caracteristici:

- partea carosabilă 2 x 3,00 m.
- trotuar de 1,0 m spre loturile propuse (latura nordică).

Sub trotuarul amenajat se vor realiza conducte colectoare pentru preluarea apelor pluviale.

Aleea carosabilă va deserveți atât pentru accesul la loturile noi create cât și pentru realizarea extinderii rețelelor de echipamente edilitare: apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc.

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racorduri private realizate pe cheltuiala investitorului.

Beneficiarul investiției va monta la ieșirea din obiectiv indicatoarele rutiere: fig. B2 „Oprire”. În zona accesului auto, acolo unde trotuarele propuse pentru strada Apusului va fi întreruptă de drumul de acces privat va fi realizată trecere de pietoni, marcare la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiată prin marcaj rutier (G2).

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

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

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre rigolele drumului public.

Capacități de transport admise

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

- gabaritul drumului public (Str. Apusului): 10,00 metri;
- gabaritul drumului public de acces posterior: 7,00 metri;
- gabaritul aleii carosabile private propuse: 7,00 metri;
- greutate maximă admisă: 10 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumurile publice.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune lotizarea terenului și realizarea unor construcții cu destinația de locuire.

Zona studiată are ca funcțiune dominantă **TAGR**.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunii.
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod pentru fiecare lot.
- obținerea de loturi cu forme, dimensiuni geometrice și suprafețe care să se înscrie în cerințele legale.
- amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să nu se stânjenească reciproc.
- definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor locuințe confortabile, cu standard ridicat și cu valoare superioară a locuirii.
- se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul public strada Apusului) care îl delimitează pe latura de est.
- s-a propus realizarea a **8 loturi** destinate realizării de locuințe regim de înălțime P+1 și drum de acces.

Se propun următoarele zone funcționale:

LMu – zonă rezidențială

C - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală

Se propun următoarele pentru fiecare zonă funcțională:

* Zonă rezidențială (Suprafața totală de 3.008 mp) – LMu

- regimul de înălțime propus pentru locuințe: P+1.
- * (se admit subsol/demisol).
- suprafețele loturilor pentru locuințe (6) sunt cuprinse între 400,0 mp și 578,0 mp.
- la amplasarea locuințelor pe parcele se va respecta din punct de vedere al însoririi "Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

* Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală (Suprafața totală de 926 mp) – C

- lotul 7 (858 mp) este destinat pentru amenajare alee carosabilă.
- lotul 8 (68 mp) este propus pentru trecere în domeniul public pentru modernizare strada Apusului și drum public posterior.
- accesul la loturi se va realiza prin intermediul unei circulații carosabile și pietonale, cu lățimea de 7,0 m. Aleea carosabilă și pietonală are un traseu rectangular și urmărește în plan dispunerea loturilor propuse.

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	564
2	530
5	495
4	441
5	400
6	578
7	858
8	68
TOTAL	3934

- loturile 1 - 6 sunt construibile din punct de vedere al prevederilor R.G.U. privind: suprafața minimă, deschiderea la stradă, adâncimea minimă necesară și accesul la o cale de acces.
- lotul 7 este destinat pentru amenajare alee carosabilă.
- lotul 8 este destinat pentru trecere în domeniul public pentru modernizare drumuri (S = 68 mp).
- conform prevederilor din R.G.U.(Regulamentul General de Urbanism) pentru fiecare lot nou au fost propuse: accese pe parcele/accese principale în clădiri.
- clădirile de locuit propuse se vor putea realiza în regim izolat.

Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagră/gri punctată) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Operațiuni urbanistice propuse

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de latura de est spre strada Apusului la o distanță de 0,50 m;
- față de latura de vest spre drumul de acces posterior la o distanță de 2,00 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus spre strada Apusului va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre drumul de acces posterior va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre aleea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m.
- retragerile laterale vor fi de minim 2,00 m și 4,00m.
- retragerea posterioară va fi de minim 2,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	3934		100%
*ZONA REZIDENTIALA din care:	3008	100%	76%
Suprafata construita:	1053.00	35%	
Suprafata desfasurata:	2106.00 *		
Suprafata circulatie rutiera și pietonala	1053.00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	902.00	30%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 35%; CUT= 0.7; Rh. = P+1; H max. cornisa= 7,00 m; H max. coama= 10,00 m			
* ZONA CIRCULATIE RUTIERA, PIETONALA	858		22%
* ZONA PROPUSA PENTRU TRECERE în DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUM	68		2%

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.7
- Rh maxim = P+1
- H max. cornișă = 7,00 m; H max. coamă = 10,00m
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30% pe fiecare lot propus

✱ **NUMĂR LOCATARI estimati:** câte 3 pe lot;

✱ **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 14.**

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ este de 3.934 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 1053.00 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 2106.00 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de alb, crem, beige, maro (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.
- se admit acoperișuri: două ape, patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1738/05.09.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

a. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

b. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire;

c. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impemieabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații de băut covoare;

- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

d. La parterul clădirilor de locuit:

- se pot amplasa/ amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane pentru paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Conformarea cu Reglementările Urbanistice

- Funcțiune Compatibilă: Asigurarea că proiectul de lotizare respectă funcțiunea dominantă de locuire stabilită prin PUG, evitând conflictele de utilizare a terenurilor și contribuind la coerența dezvoltării urbane.

2. Infrastructura și Accesibilitatea

- Accesibilitate: Se va asigura accesul ușor la transportul public și la infrastructura rutieră majoră, facilitând astfel mobilitatea rezidenților.

3. Utilități și Servicii Publice

- Racordarea la Utilități: Se va asigura racordarea fiecărui lot la rețelele de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, internet) conform standardelor de calitate și siguranță.
- Iluminat Public: Se va instala un sistem de iluminat public adecvat pentru drumul de acces și zonele comune, asigurând un nivel corespunzător de siguranță și confort pentru rezidenți.

4. Spații Verzi

- Protejarea Mediului: Se vor implementa măsuri pentru protejarea mediului înconjurător, inclusiv gestionarea eficientă a apelor pluviale și plantarea de arbori.

5. Arhitectura și Estetica

- Coerența Arhitecturală: Se va promova un design arhitectural coerent și estetic, care să se integreze armonios cu stilurile existente în zonă. Se vor utiliza materiale de construcție de calitate și culori care să se potrivească contextului local.
- Calitatea Construcțiilor: Se va asigura că toate construcțiile respectă normele de siguranță și calitate în construcții, contribuind astfel la durabilitatea și funcționalitatea acestora.

6. Securitate și Siguranță

- Siguranța la Locul de Muncă: Asigurarea că toate normele de siguranță sunt respectate pe șantierul de construcție, protejând muncitorii și rezidenții.
- Sisteme de Securitate: Se va încuraja instalarea de sisteme de securitate și monitorizare pentru a asigura siguranța locuitorilor.

7. Aspecte Juridice și Administrative

- Respectarea Reglementărilor: Se vor respecta toate reglementările legale și administrative aplicabile pentru lotizarea și dezvoltarea terenului.
- Documentație Completă: Se va asigura că documentația de lotizare este completă și corect întocmită, facilitând astfel aprobările și implementarea proiectului.

Concluzie

Prin urmare, respectarea acestor recomandări va asigura o integrare eficientă și armonioasă a investiției de lotizare în zona existentă, contribuind la dezvoltarea durabilă și la îmbunătățirea calității vieții în municipiul Târgoviște.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua electrică existentă în zona studiată, la cca 20 m față de amplasamentul care face obiectul studiului.

Alimentarea cu apă

- Se propune extinderea rețelei și bransarea clădirilor propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Se va efectua bransament din rețeaua existentă prin conducta PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar inclusiv a debitului pentru incendiu.

• Debitul de dimensionare a rețelei de distribuție este debitul orar maxim. Debitul de calcul, conform SR 1343-1/2006, rezultă din relația:

QIIc – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;

Qii – debitul hidranților interiori (Qii) pentru toate incendiile simultane;

n – numărul incendiilor teoretic simultane;

Kp – coeficient de pierderi; cantitățile de apă suplimentare exprimate prin acest coeficient includ și necesarul de apă pentru curățirea periodică a rețelei de distribuție (1 – 2 %) și pentru spălarea și curățirea rezervoarelor (0,4 – 0,5%).

Presiunile la branșament Hb în funcție de înălțimea clădirilor.

• Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform SR 1343-1/2006

„Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 “Instalații sanitare. Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”.

• Debitele caracteristice ale cerinței de apă sunt:

• $Q_{zi\ max} = 10\ mc/zi = 0,12\ l/s$

• $Q_{zi\ med} = 7,70\ mc/zi = 0,09\ l/s$

• $Q_{or\ max} = 0,83\ mc/h = 0,23\ mc/h$

• Numărul de nivele al construcției 1, 2

• Presiunea minimă la branșament Hb (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel.

• Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția asigurarea presiunii la branșament pentru clădiri $< p + 4$; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor;

• În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H₂O peste nivelul străzii, la branșamentele acelor n incendii teoretic simultane cu debitul normat.

Canalizarea menajeră

• Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirilor propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

• Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare de pe str. Calea lalomiței sau alt colector, în funcție de gradul de echipare edilitară existent la data execuției lucrărilor.

• Canalizarea va fi realizată în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.

• Apele uzate vor fi încadrate în categoriile:

- Apa uzată menajeră - reprezintă apa uzată rezultată din folosirea apei potabile în scopuri gospodărești, ale industriei locale, stropitul spațiilor circulabile și al spațiilor verzi;

- Apa uzată urbană reprezintă amestecul dintre apele uzate menajere, apele uzate tehnologice proprii sistemului de alimentare cu apă și de canalizare și apele uzate industriale, preepurate sau nu, astfel încât caracteristicile lor fizice, chimice, biologice și bacteriologice să respecte valorile indicate în NTPA 002;

• Apele preluate în rețeaua de canalizare provin în general de la instalațiile interioare ale locuințelor, apă uzată menajeră, direct sau prin cămine de racord;

• Apa din precipitații, introdusă în canalizare prin gurile de scurgere (apa din ploi, apa din topirea zăpezii, gheții);

• Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.

• Pe fiecare coloană de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piese de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.

• La execuția lucrărilor instalațiilor de canalizare se vor respecta cu strictete toate indicațiile prevăzute de către furnizorul materialelor. Se recomandă ca toate materialele necesare acestor lucrări să fie achiziționate de la același furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.

• BREVIAR DE CALCUL APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846/2006 debitele de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:

$Q_{uz} = Q_s$ unde: Q_s debite de apă caracteristica

Debitele caracteristice de apă uzată evacuată:

$$Q_{zi \max} = 10 \text{ mc/zi} = 0,12 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ med}} = 7,70 \text{ mc/zi} = 0,09 \text{ l/s}$$

$$Q_{or \max} = 0,83 \text{ mc/h} = 0,23 \text{ mc/h.}$$

Alimentarea cu gaze

• Pentru alimentarea cu gaze se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

• Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Gospodăria comunală

• Se va amenaja câte o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe fiecare lot propus.

• Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

3.7 Protecția mediului

1. Gestionarea Apei și Apelor Pluviale

• Sisteme de Drenaj: Se vor proiecta și implementa sisteme eficiente de drenaj pentru a preveni acumularea apei și inundarea terenului. Se va asigura că apa pluvială este colectată și drenată în mod adecvat.

• Recuperarea și Utilizarea Apelor Pluviale: Se vor instala sisteme de colectare a apelor pluviale pentru a putea fi utilizate în irigarea spațiilor verzi și a grădinilor, contribuind astfel la economisirea apei potabile.

2. Protejarea și Crearea Spațiilor Verzi

• Spații Verzi și Arbori: Se va asigura un procent de 30% din suprafața fiecărui lot pentru spații verzi. Se vor planta arbori și arbuști autohtoni pentru a îmbunătăți calitatea aerului și a oferi habitate pentru fauna locală.

3. Eficiența Energetică și Utilizarea Resurselor

• Construcții Sustenabile: Se vor promova utilizarea materialelor de construcție ecologice și sustenabile, precum și implementarea tehnologiilor de eficiență energetică în proiectarea și construcția locuințelor.

• Energie Regenerabilă: Se vor încuraja instalarea panourilor solare și a altor surse de energie regenerabilă pentru alimentarea locuințelor, reducând astfel impactul asupra mediului.

4. Gestionarea Deșeurilor

• Reciclare și Compostare: Se vor implementa sisteme de colectare selectivă a deșeurilor și facilități pentru reciclare și compostare, pentru a reduce cantitatea de deșeuri care ajung la gropile de gunoi.

• Reducerea Deșeurilor de Construcții: Se va încuraja gestionarea responsabilă a deșeurilor de construcții, prin reciclarea și reutilizarea materialelor unde este posibil.

5. Controlul Poluării

• Reducerea Poluării Aerului: Se vor implementa măsuri pentru reducerea emisiilor de praf și poluanți în timpul construcției, cum ar fi utilizarea de bariere de protecție și umezirea drumurilor de acces.

• Zgomot și Vibrații: Se vor asigura măsuri pentru reducerea poluării fonice și a vibrațiilor în timpul construcției, pentru a minimiza disconfortul pentru rezidenții din zonă.

6. Protecția Solului

• Protecția Stratului de Sol Fertil: Se vor asigura protecția și conservarea stratului de sol fertil în timpul lucrărilor de construcție, pentru a putea fi reutilizat în amenajările peisagistice.

7. Implicarea Comunității și Educația Ecologică

• Consultare Publică: Se propun organizarea de sesiuni de consultare publică pentru a implica comunitatea locală în procesul de planificare și pentru a lua în considerare sugestiile și preocupările acestora privind protecția mediului.

- **Educație Ecologică:** Se va promova educația ecologică în comunitate, informând rezidenții despre bunele practici de mediu și importanța protejării resurselor naturale.

8. Respectarea Legislației de Mediu

- **Avize și Autorizații:** Se va asigura obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare de la autoritățile de mediu competente și respectarea reglementărilor în vigoare privind protecția mediului.
- **Monitorizarea Impactului:** Se va implementa un sistem de monitorizare continuă a impactului asupra mediului pe parcursul lucrărilor de construcție și în perioada de exploatare a locuințelor.

Concluzie

Prin respectarea acestor recomandări, lotizarea terenului pentru construirea de locuințe în municipiul Târgoviște va contribui la dezvoltarea sustenabilă și la protejarea mediului, asigurând totodată un mediu sănătos și confortabil pentru viitorii rezidenți.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirilor propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii suprafeței de 68,0 mp din domeniul privat al beneficiarului în domeniul public de interes local pentru modernizare drumuri publice.

Servituți: prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiunilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

Etapă I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ, dezmembrarea terenului - (12 luni).

Etapă II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni).

Etapă III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului privat **BÎRLOG IONUȚ**.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse, în vederea lotizării unui teren pentru construire locuințe, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 564/ 03.06.2024 de către Primăria Municipiului Târgoviște;

* Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral 90228, categoria de folosință "arabil", intravilan, situat pe strada Apusului, Nr. 40.

* Se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul de acces public) care îl delimitează pe latura de est; s-a propus realizarea a **8 loturi** destinate realizării de locuințe regim de înălțime P+1 și drum de acces.

* Se definește edificabilul pentru fiecare lot în parte astfel încât beneficiarul să nu fie constrans la etapa DTAC de anumite condiții restrictive.

* Suprafețele loturilor pentru locuințe sunt cuprinse între cca. 400 mp și 578 mp.

* Accesul la loturi se va realiza prin intermediul aleii carosabile propuse cu lățimea de 7,00 m. Aceasta urmărește în plan dispunerea loturilor propuse.

* Loturile de locuințe propuse vor putea fi mobilate cu: locuința regim de înălțime P+1, garaj separat de clădirea de bază sau inglobat. Restul terenului va putea fi agrementat cu spații pentru recreere: terasă, foișor, piscine, activități de bricolaj și întreținere.

* Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către spațiile verzi de pe parcelă, pentru a nu afecta proprietățile învecinate; vor executa racordurile la utilități în funcție de condițiile impuse de către gestionarii acestora prin avizele respective.

* Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de un spațiu destinat locuirii, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente.

* Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ:

- POT max. = 35 %; CUT max. = 0,7.

* Loturile propuse se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (minim 30%).

* Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din spațiul public al străzii Apusului.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ - "LOTIZARE TEREN ÎN 7 LOTURI ÎN VEDEREA CONSTRUIRII"**, Municipiul Târgoviște, Str. Apusului, nr. 40, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificador pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;*

- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;*
- *Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;*
- *Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;*
- *Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;*
- *Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

Documentații de urbanism:

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDETUL DÂMBОВИȚA aprobat de CLMT.**

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de 3.934 mp, proprietate privată a persoanei fizice BÎRLOG IONUȚ, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil"- intravilan, și este situată în municipiul Târgoviște, str. Apusului, nr. 40, UTR 14, numar cadastral 90228.

3.2. Funcțiunile propuse pentru parcela care face obiectul PUZ sunt:

- Zonă rezidențială - **LMu**
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Utilizări permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art. 14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate, terenuri agricole neconstruite.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistralelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri tehnologice (antropice)).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

La faza DTAC se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasamentul studiat prezintă doua aliniamente, la strada Apusului și la drumul de acces posterior.

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de latura de est spre strada Apusului la o distanță de 0,50 m;
- față de latura de vest spre drumul de acces posterior la o distanță de 2,00 m;

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus spre strada Apusului va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre drumul de acces posterior va fi de minim 3,00 m
- retragerea față de aliniamentul propus spre alea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streșinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streșină constă în obligația proprietarului de a face streșină casei sale, astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre spațiile verzi de pe parcelă.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- **se propune accesul carosabil din spațiul public al Str. Apusului.**

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- **accesul pietonal se va realiza din trotuarul propus al Str. Apusului.**

- **accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală dinspre alea carosabilă propusă.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se permite dezmembrarea fiecărui lot propus.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi construibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Secțiuni transversale";
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- se permite dezmembrarea loturilor propuse;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pentru parcela cu numărul cadastral **90228** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pentru fiecare lot de locuire.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se propun pentru parcela care face obiectul PUZ următoarele zone funcționale:

- Zonă rezidențială - **LMu**
- Zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală – **C**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus două zone funcționale conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru fiecare zonă funcțională propusă prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

- cap. 1 - generalități;**
- cap. 2 - utilizarea funcțională;**
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;**
- cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;**

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – zone funcționale;**
- art. 2 – funcțiunea dominantă;**

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 3 – utilizări permise;**
- art. 4 – utilizări permise cu condiții;**
- art. 5 – utilizări interzise;**
- art. 6 – interdicții temporare;**
- art. 7 – interdicții definitive (permanente);**

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;**

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LMu - CLĂDIRI P+1 (loturile 1-6 Suprafață totală = 3.008 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu - zonă rezidențială cu clădiri P+1.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuințe.

- piscină, anexă, garaj, foișor.

- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție.

- construcții și echipamente edilitare care deservească locuințele.

- alei carosabile, trotuare, parcuri.

- platforme depozitare deșeurilor menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale;

- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice;

- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire;
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- se recomandă ca locuințele să fie însorite dispune est - vest.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune menținerea aliniamentului existent.

Se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:

- construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m față de axul străzii Apusului.
- construcțiile se vor retrage la minim 6,50 m față de axul drumului public posterior amplasamentului.
- construcțiile se vor retrage la minim 7,0 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Se propune retragerea aliniamentului astfel:
- față de latura de est spre strada Apusului la o distanță de 0,50 m;
- față de latura de vest spre drumul de acces posterior la o distanță de 2,00 m;
- retragerea față de aliniamentul existent spre strada Apusului va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul propus spre drumul de acces posterior va fi de minim 3,00 m
- retragerea față de aliniamentul propus spre alea carosabilă privată va fi de minim 3,00 m

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerile laterale vor fi de minim 2,00 m și 4,00m.
- retragerea posterioară va fi de minim 2,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din strada Apusului prin alea carosabilă propusă.
- accesul nu vor afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public.
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private pe cheltuiala beneficiarului.
- staționarea autovehiculelor se va face în locurile special amenajate, în afara drumurilor publice.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal la loturile nou create se asigură pe fațada principală dinspre alea carosabilă propusă.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii; Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD.
 - 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 devieri 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 Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița SA (CATD) în cel mai scurt timp.
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria).
- 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 Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
- 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 de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi 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 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
 - conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 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, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
 - în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
 - distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta 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.
 - având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.
 - pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD. ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuiela beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- investiția propusă nu afectează traseul rețelelor de comunicații aparținând Orange România S.A.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- pentru loturile de locuit, înălțimea maximă admisă va fi: Rh max. locuințe = P+1; H max. cornișă = 7,0 m, H max. coamă = 10,0m.

- pentru anexe, foișoare, garaje se stabilește Rh max.= Parter; H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m.

-* (se admit subsol/demisol).

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de alb, crem, beige, maro (se admit accente de culoare).

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.

- se admit acoperișuri: două ape, patru ape sau terasă.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri.

Articolul 20 - PARCAJE:

- este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

- Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde.

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.

- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.

- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei.
- împrejuririle la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu; se admite soclu opac.
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente.
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces privat și public.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.7;

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ (lot 7 - Suprafața = 858 mp) - C**CAP. 1 GENERALITĂȚI****Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- **C** - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- circulație carosabilă și pietonală.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- circulație carosabilă.
- trotuare.
- șanturi, rigole.
- plantații de aliniament.
- indicatoare rutiere.
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
- refugii și treceri pentru pietoni.
- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului de acces conform prevederilor PUZ (zona drumului de 7,0 m);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă orice activitate care împiedică buna circulație pe drumurile publice punând în pericol siguranța și fluenta traficului auto.
- construcții de orice tip.
- împrejuriri amplasate la mai puțin de 4,0 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- nu este cazul.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumului este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesese pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare supraterană și subterană a echipării edilitare;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 20 - PARCAJE:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara lotului propus pentru circulație rutieră și pietonală.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- nu e cazul.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejuririle căilor de comunicație corespund aliniamentelor și sunt de regulă împrejuriri decorative și transparente.

- împrejuririle se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – nu este cazul.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – nu este cazul.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 14.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu