

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

PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P+1-2

Municipiul Târgoviște, T27, P386/26, NC 77541, județ Dâmbovița

Beneficiari: **MOICEANU VIOREL, MOICEANU MIHAELA, GHILAC VALENTIN GHEORGHÎȚĂ
și GHILAC MIRABELA LORENA**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI
LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINȚE P+1-2**

NR. PROIECT: **Z602/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, T27, P386/26, NC
77541**

BENEFICIARI: **MOICEANU VIOREL, MOICEANU MIHAELA,
GHILAC VALENTIN GHEORGHITĂ și GHILAC
MIRABELA LORENA**

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	8
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	14
2.5. Echiparea edilitară	17
2.6. Probleme de mediu	17
2.7. Opțiuni ale populației	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	17
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local	18
3.3 Valorificarea cadrului natural	18
3.4 Modernizarea circulației	18
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7 Protecția mediului	26
3.8 Obiective de utilitate publică	26
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	27
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P+1-2

Adresa: T27, P386/26, NC 77541, Municipiul Târgoviște

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

Beneficiari: MOICEANU VIOREL, MOICEANU MIHAELA, GHILAC VALENTIN GHEORGHÎĂ ȘI GHILAC MIRABELA LORENA

Data: 2024; Cod proiect: Z602

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de introducere în intravilan și de reglementare detaliată a zonificării a unui teren proprietate privată a beneficiarilor, persoane fizice, **MOICEANU VIOREL, MOICEANU MIHAELA, GHILAC VALENTIN GHEORGHÎĂ ȘI GHILAC MIRABELA LORENA** situat în Municipiul Târgoviște, T27, P386/26, NC 77541.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în extravilanul Municipiului Târgoviște și are o suprafață totală de **1.802 mp**.



În Certificatul de Urbanism nr. 857 / 03.09.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin (1), lit. c), coroborat prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aferent construirea pe parcelele de teren amplasate în extravilanul municipiului Târgoviște se poate realiza numai în baza unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care să studieze posibilitatea introducerii terenului în intravilanul localității, în vederea construirii, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acestuia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32, alin (5), lit. A), prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: 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 posterioare ale parcelei.

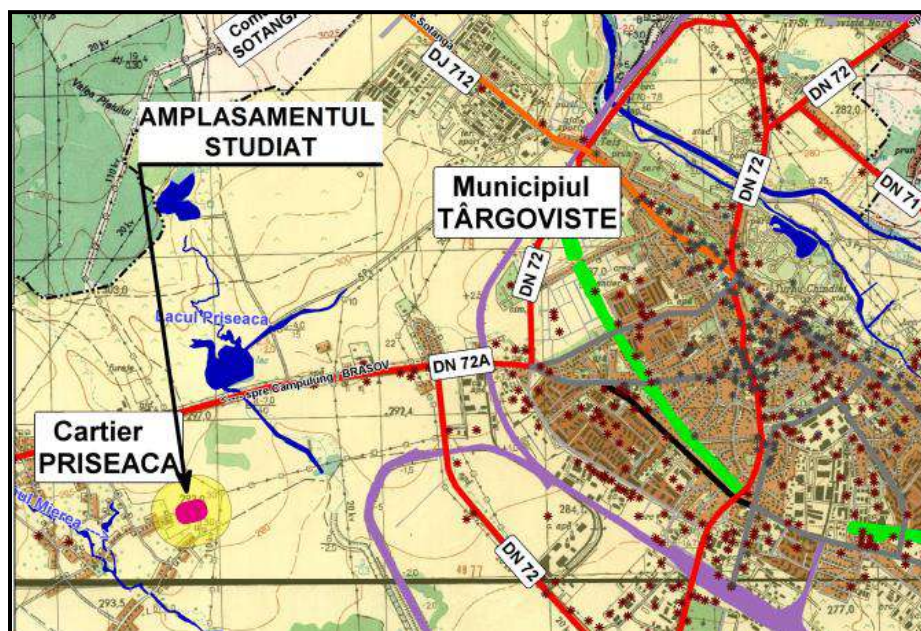
1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vânzare autenticat cu nr. 2209 / 16.11.2021;
- Studiu geotehnic Af.;
- 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

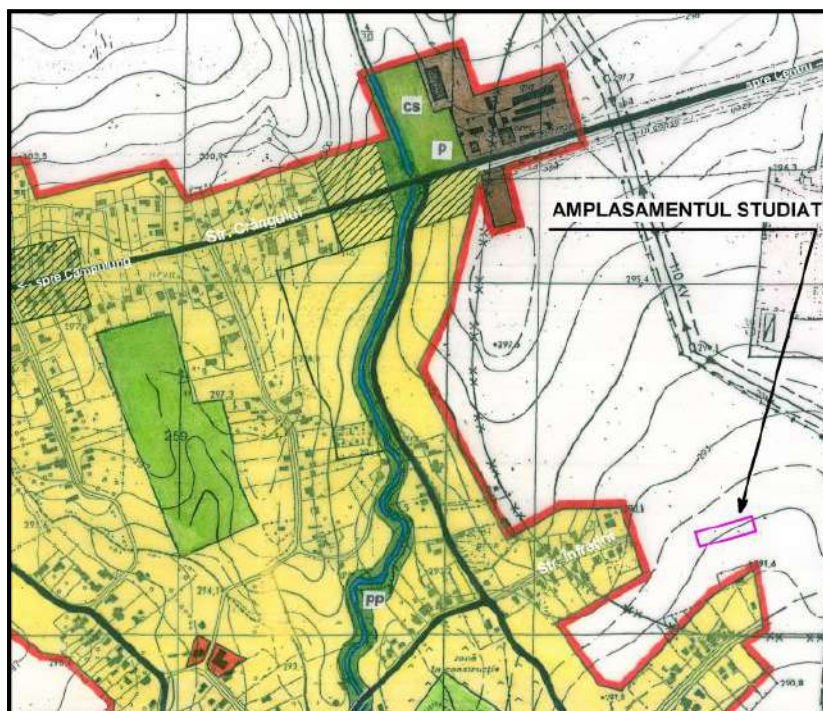
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

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: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



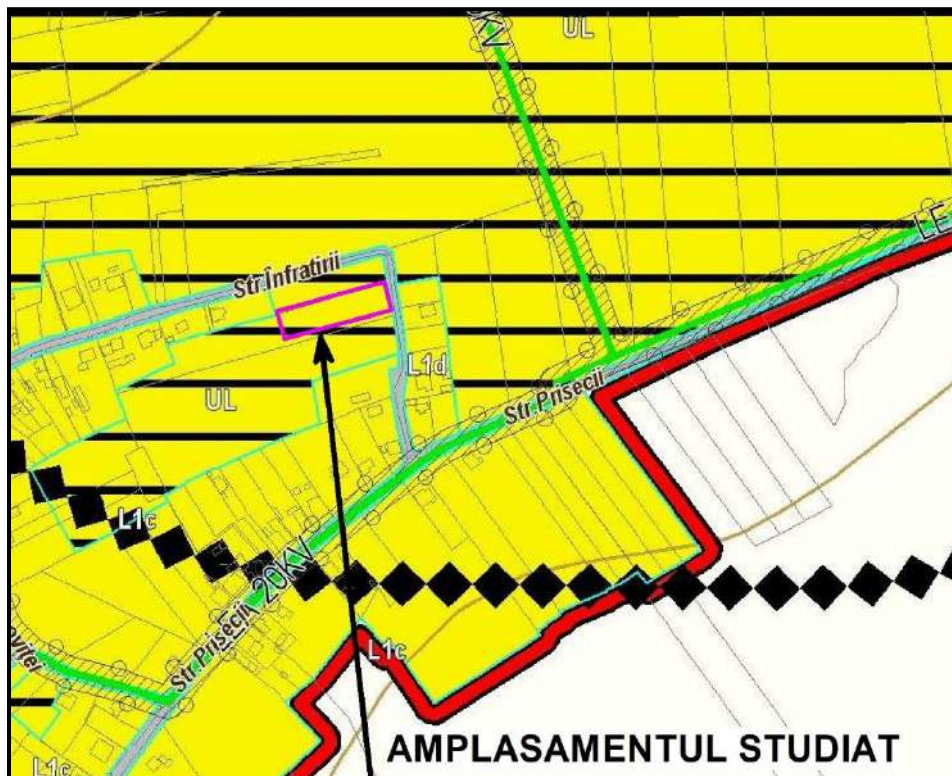
Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, terenul se află situat în extravilanul Municipiului Târgoviște.

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște în curs de avizare", scara 1 :5000, amplasamentul studiat se va încadra în subzona funcțională UL - Zonă situată în intravilan în curs de urbanizare sau zone noi propuse a se introduce în intravilan, pentru care sunt necesare operațiuni de dezvoltare urbană, pentru asigurarea de spații urbane dedicate funcțiunii de locuire individual sau colectivă mică, cu următorii indicatori urbanistici:

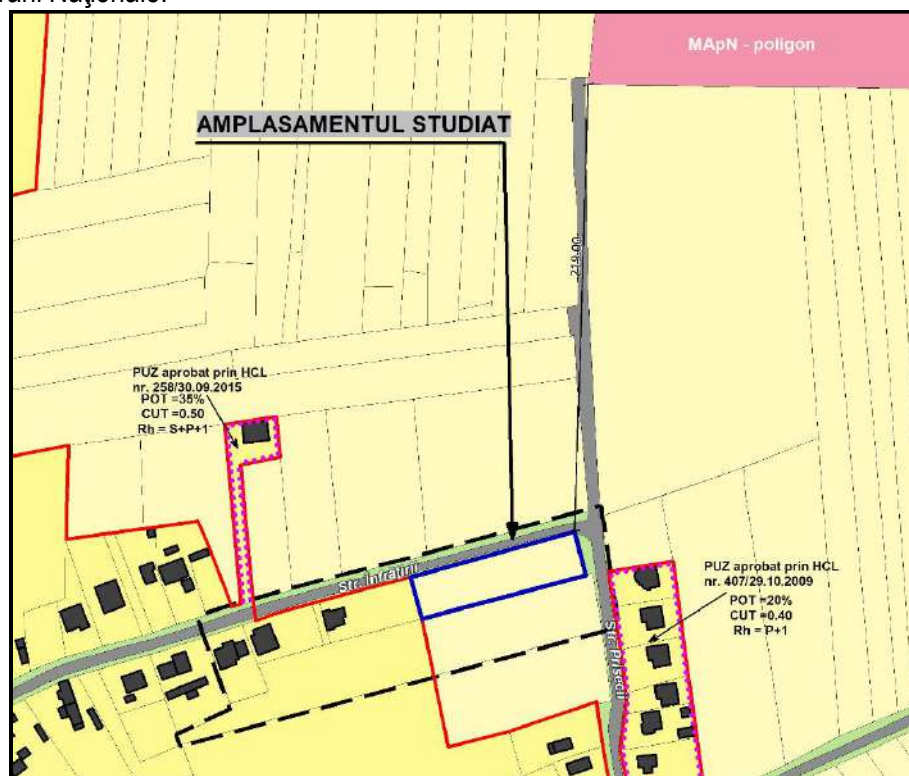
- POT maxim = 40% pentru locuințe
- CUT maxim 1,3 mp ADC/mp teren
- RH maxim admis este de patru niveluri supraterrane:
 - P+2+M/ (S)+P+2+M;
 - P+2+1R/ (S)+P+2+1R;
 - D+P+1+M/ D+P+1+M;
 - D+P+1+1R/ D+P+1+1R.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel va fi de maxim 12 m.



Încadrarea în PUG în curs de elaborare

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

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată în vecinătatea unei zone rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m). Amplasamentul este amplasat la distanța de 219,0 m față de un poligon aparținând Ministerului Apărării Naționale.



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

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Din punct de vedere geologic, roca de bază de vârstă Pliocen superior este reprezentată de argile marnoase, acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- În zonă nu există risc de inundabilitate, însă se poate manifesta fenomenul de băltire temporară a apelor provenite din precipitații, fenomen mult diminuat în ultimii ani.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind 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 între 0,80–0,90 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valoarea presiunii de referință a vântului mediată pe 10 minute, la 10 m înălțime, cu un interval de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință: $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ pentru perioada de revenire de 10 ani, și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ pentru perioada de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au o medie anuală de peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă – 20-30 mm) și în luna iunie (cea mai ploioasă – 70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, privind macrozonarea seismică a teritoriului României, gradul de intensitate seismică în zonă este 8 (grade MSK), cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, privind proiectarea seismică a construcțiilor, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, cu un interval mediu de recurență (IMR) de 225 ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 ani) este de 0,30g, iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 secunde pe întreg arealul studiat.
- Conform „Normativului pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argilă nisipoasă) se prevede o presiune convențională de bază $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,00 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,00 \text{ m}$.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Terenul va fi sistematizat pe verticală, având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații, pentru a elimina fenomenul de băltire temporară.
- Se va asigura captarea și evacuarea apelor pluviale din zona investiției prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole etc.), asigurându-se scurgerea acestora către un emisar.
- Conform „Indicatorului de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente – TS” (MLPAT 1994), comportarea la săpat a categoriilor de teren este următoarea:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executare a sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
2	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune millocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă și pietonală din str. Înfrățirii cu care se învecinează pe latura de nord și cu str. Prisecii cu care se învecinează pe latura de est. Acestea fac legătura cu DN 72A (Str. Crângului).

Strada Înfrățirii ce deservește parcela care face obiectul studiului, este drum asfaltat recent până la limita intravilanului existent al Municipiului (parcela vecină cu amplasamentul studiat), care face parte din drumurile publice ale municipiului Târgoviște, având o lățime de cca 8,00 m.

Str. Prisecii este un drum neasfaltat, cu o lățime între 7,50 m - 12,00 m care necesită modernizare.

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. Înfrățirii (sursa google maps)



Str. Înfrățirii (în dreptul parcelei studiate)



Str. Prisecii (sursa google maps)

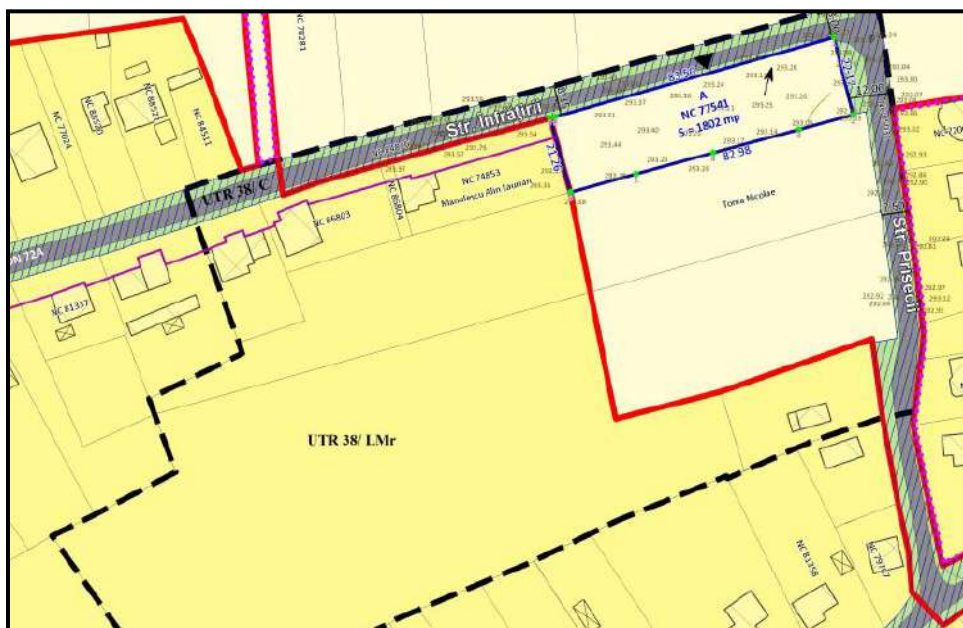


Str. Prisecii (în dreptul parcelei studiate)

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 intravilan existent (la limita parcelei);
- limita PUZ aprobat;
- limita zona studiată ($S=11712,0$ mp);
- limita proprietate beneficiari.



Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: formă regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Înfrățirii;

- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, terenuri agricole;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil".

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - Str. Înfrățirii

Est - Str. Prisecii

Sud – Toma Nicolae

Vest – Manolescu Alin Laurian NC 74853

- pe o distanță de 83,50 m;

- pe o distanță de 22,17 m;

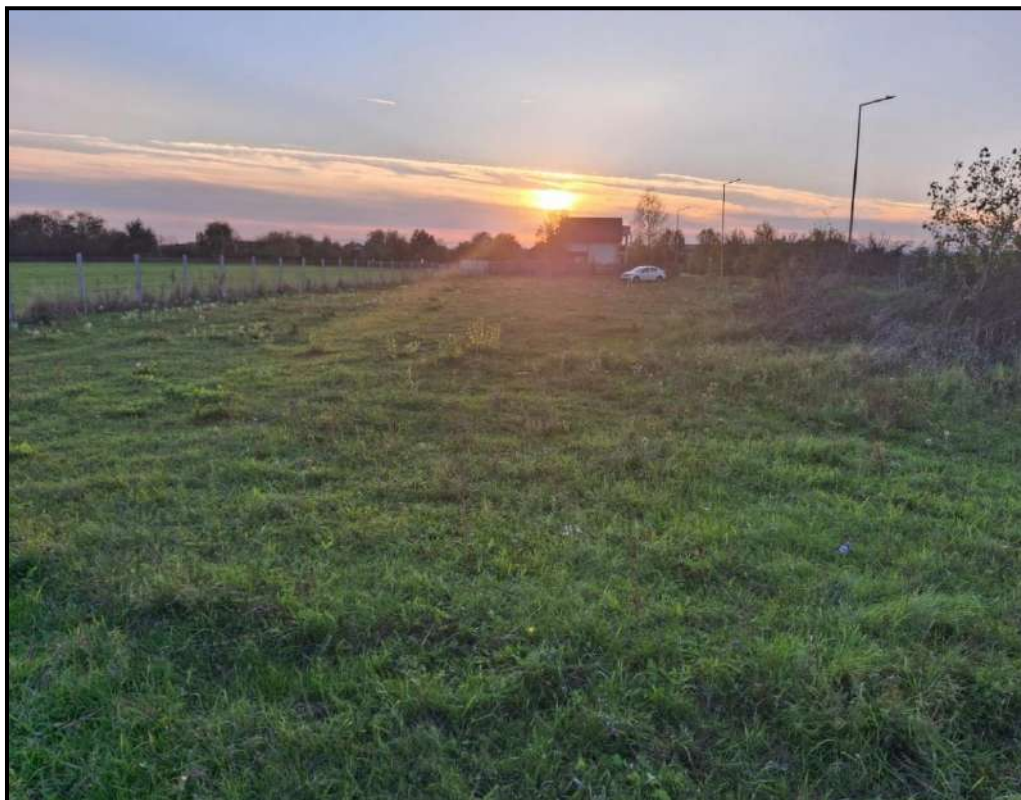
- pe o distanță de 82,98 m;

- pe o distanță de 21,26 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit.
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
- Terenul nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița.
- Terenul care face obiectul PUZ este situat pe malul drept al pârâului Ilfov, aval de barajul Priseaca, la o distanță de 750 m și nu este inundabil la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară.
- Parcela are acces facil la str. Înfrățirii cu care se învecinează pe latura de nord.





Parcela studiată

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

- | | |
|-----------|--|
| Nord-vest | – Locuință funcțională la distanța de 96,50,50 m; |
| Est | – Locuințe funcționale la distanța de 24,00 m respectiv 31,40 m; |
| Sud | – Locuință funcțională la distanța de 75,00 m; |
| Vest | – Locuință funcțională la distanța de 35,60 m. |

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime, în zona studiată.

Canalizarea menajeră

Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița CATD) are în exploatare și rețele de canalizare în zona studiată

Alimentarea cu gaze

• În zona studiată, pe strada Înfrățirii există rețea de distribuție gaze naturale (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Alimentarea cu energie electrică

• În zona studiată, DEER- Sucursala Târgoviște deține LES 0.4 kV și FDCP-uri 0.4 kV.
• De asemenea în zonă există instalații electrice (iluminat public) aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Targoviste.

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

• Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre șanțurile drumului public.
Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

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 întindește 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 introducerea în intravilan a terenurilor situate în extravilanul municipiului Târgoviște și utilizarea acestora pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce proprietarii terenului doresc 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 beneficiarii 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 extravilanul municipiului Târgoviște.

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, în vecinătatea regăsim zona rezidențială nou constituită cu clădiri în stare bună, la periferia municipiului Târgoviște și accesibilitate facilă.

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul carosabil și pietonal se asigură din spațiul public al străzii Înfrățirii, pentru fiecare lot în parte.

Drumurile publice strada Înfrățirii și strada Prisecii au fost propuse pentru modernizare la o ampriză de 8,00 m astfel:

- partea carosabilă 2 x 2,75 m;
- rigole betonate 2 x 0,50 m;
- trotuare 2 x 0,75 m;

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 fluența 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.

În incinta obiectivului se vor amenaja 8 locuri de parcare.



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

Capacități de transport maxime 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 drumurilor publice (strada Înfrățirii, strada Prisecii): 8,0m.
- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/staționarea autovehiculelor în așteptare pe drumul de acces public.

În planșa nr. 6 «Secțiuni transversale» este prezentat profilul transversal pentru drumurile publice ce delimitează parcela.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune lotizarea terenului în 4 loturi și realizarea unor clădiri compacte cu destinația de locuire.

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

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 afecțeze 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 Înfrățirii) care îl delimitează pe latura de nord.
- s-a propus realizarea a **4 loturi** destinate realizării de locuințe, regim de înălțime P+1.

*** Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ**

LMu - Zonă rezidențială

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	447
2	452
3	457
4	446
TOTAL	1802

- conform prevederilor din R.G.U.(Regulamentul General de Urbanism) pentru fiecare lot nou propus 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 menținerea aliniamentului existent.

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1802 mp.

Se definesc edificabilele maxime ale clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent spre nord (strada Înfrățirii) va fi de minim 4,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a loturilor propuse va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limitele laterale ale loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m, 3,00 m și 4,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	11712,00		100%
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	2177,00		18%
ZONA CAI DE COMUNICATIE	2177,00		
SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	7876,00	100%	67%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	5461,00	69%	
TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN - TA	2415,00	31%	
EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care:	1802,00	100%	15%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	631,00	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1262,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	631,00	35%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	540,00	30%	

INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT= 0.7; Rh max. = P+1; H max. cornisa= 7.00 m; H max. coama= 10.00 m

* 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
* (se admit subsol/demisol).
- H max. cornișă = 7,00 m; H max. coamă = 10,00 m
- Rh maxim anexe, foișoare, garaje = Parter, Hmax. cornișă = 4,00 m; Hmax. coamă = 6,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

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

*** Lotizarea propusă va fi inclusă în UTR stabilit prin PUG aprobat din vecinătate – UTR 38.**

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ este de 1.802 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 631.00 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 1262.00 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 crem, beige, gri (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 pentru locuințe: două ape, patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 2605/20.12.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Pentru proiectul de investiții propus beneficiarul trebuie să îndeplinească condițiile igienico-sanitare obligatorii referitoare la zonele de locuit impuse prin Ord. M.S. nr. 119/2014 CAPITOLUL I: Norme de igienă referitoare la zonele de locuit.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

- La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploataților agricole.

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 h și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

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

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, 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 pentru bătut covoare;

b) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic; pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) 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, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

- La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari. În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

- Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

- Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:
 - suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
 - suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
 - înălțimea sub plafon = 2,55 m.
- Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:
 - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
 - ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
 - suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
- Ghelele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
- Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
 - a) baie și W.C.: 22°C;
 - b) camera de zi: 22°C;
 - c) dormitoare: 20°C.
- Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
 - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
 - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii;
 - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
- Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.
- Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.
- La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însoțirea maximă din timpul verii.
- Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.
- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Conform avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 149/14.03.2025 se vor respecta următoarele:

- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Dâmbovița în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire și prin scurgeri de orice fel.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Conformarea cu Reglementările Urbanistice

o **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.

o **Respectarea Reglementărilor Locale:** Respectarea tuturor reglementărilor locale și naționale privind utilizarea terenurilor și construcțiile rezidențiale.

2. Infrastructura și Accesibilitatea

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

3. Utilități și Servicii Publice

o **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.

4. Spații Verzi și Amenajări Publice

o **Integrarea Spațiilor Verzi:** Se vor planifica și amenaja spații verzi cu rol ambiental și de protecție pe fiecare lot care să ofere zone de recreere și relaxare pentru rezidenți.

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

5. Arhitectura și Estetica

o **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.

o **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

o **Siguranța la Locul de Muncă:** Asigurarea că toate normele de siguranță sunt respectate pe șantierul de construcție, protejând muncitorii și rezidenții.

o **Sisteme de Securitate:** Se va încuraja instalarea de sisteme de securitate și monitorizare pentru a asigura siguranța locuitorilor.

7. Aspecte Juridice și Administrative

o **Respectarea Reglementărilor:** Se vor respecta toate reglementările legale și administrative aplicabile pentru lotizarea și dezvoltarea terenului.

o **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 clădirilor 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.

- Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6m (cu condiția verificării stabilității construcției).

Alimentarea cu apă

- Se propune bransarea clădirilor propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare.

Canalizarea menajeră

- Se propune bransarea clădirilor propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natura pe rețele de apă/canalizare;

- În zonele unde există cămine de vane, hidranți, cămine de canalizare sau geigere și pot fi afectate de lucrările de construcție, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua de distribuție existentă în zonă, conform avizului gestionarului de utilitate.

- 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.

- 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 (exemplificat în flyerul atașat). 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 si nr, 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Gospodăria comunală

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

- Beneficiarii vor 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, beneficiarii vor ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată art. 28, alin (2), coroborate cu prevederile RLU aferent PUZ, lucrările de racordare la rețelele edilitare publice vor fi suportate în întregime de către investitorul privat.

În vederea racordării la utilități conform prevederilor Legii 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind

autorizarea executării lucrărilor de construcții, art 22, lit. f) este stipulată obligația investitorului privat de efectuare a recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces.

3.7 Protecția mediului

1. Gestionarea Apei și Apelor Pluviale

o **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.

2. Protejarea și Crearea Spațiilor Verzi

o **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

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

o **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

o **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.

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

5. Controlul Poluării

o **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.

o **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

o **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

o **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

o **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.

o **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 nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

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 următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;
- Sistemizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru dezmembrarea terenului, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții, amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi acoperite din fondurile proprii ale investitorilor care vor achiziționa loturile propuse.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați.

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse, introducere în intravilan în vederea lotizării unui teren pentru construire locuințe, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 857/ 03.09.2024 de către Primăria Municipiului Târgoviște;

* Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral 77541, categoria de folosință "arabil", extravilan, situat pe strada Înfrățirii, T27, P386/26.

* Se structurează terenul în raport cu spațiile publice (drumul de acces public) care îl delimitează pe latura de nord; s-au propus realizarea a 4 loturi destinate realizării de locuințe.

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

* Suprafețele loturilor pentru locuințe sunt: 446 mp, 447 mp, 452 mp și 457 mp.

* Accesul la loturi se va realiza din strada Înfrățirii pentru fiecare lot nou propus.

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

* Beneficiarii vor executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către rigolele drumului public strada Înfrățirii, 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.

* Indicatori 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%).

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 "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P+1-2"

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 - "INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE P+1-2"**, Municipiul Târgoviște, T27, P386/26, NC 77541, 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 modificator 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, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA 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 **1.802 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice **MOICEANU VIOREL, MOICEANU MIHAELA, GHILAC VALENTIN GHEORGHÎĂ ȘI GHILAC MIRABELA LORENA**, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" - extravilan, și este situată în municipiul Târgoviște, T27, P386/26, NC 77541.

3.2. Funcțiunea propusă pentru parcela care face obiectul PUZ este: Zonă rezidențială - **LMu**

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.

- nu este cazul.

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 și locuințe rezidențiale.

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 (parcele 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 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.

Pentru parcela care face obiectul PUZ se menține aliniamentul existent la str. Înfrățirii.

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 existent spre nord (strada Înfrățirii) va fi de minim 4,00 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 streășinilor.

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 streășină constă în obligația proprietarului de a face streășină 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 rigolele drumului public.

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 Str. Înfrățirii.**

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. Înfrățirii.**
- **accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală dinspre Str. Înfrățirii.**

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 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 echipării tehnico – edilitare necesare;
- respectarea parcelării propuse prin PUZ;
- 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 prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Pentru parcela cu numărul cadastral **77541** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% pentru fiecare lot de locuire.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Se propune pentru parcela care face obiectul PUZ zona funcțională: - Zonă rezidențială - **LMu**.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-au propus trei 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

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:

- locuință în proprietate privată;
- piscină, anexă, garaj, foișor;
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- platforme depozitare deșeuri menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare);
- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstiul de iarnă, 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 însoțire;
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- 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).
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil).
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.
- la faza de DTAC prin grija beneficiarului se va asigura supravegherea arheologică de specialitate a săpăturilor.

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 însoțite 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 8,0 m față de axul străzii înfrățirii.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- retragerea față de aliniamentul existent spre nord (strada Înfrățirii) va fi de minim 4,00 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară a loturilor propuse va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limitele laterale ale loturilor nou propuse va fi de minim 2,00 m, 3,00 m și 4,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din strada Înfrățirii.
- accesul nu vor afecta siguranța și fluenta 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 strada Înfrățirii.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zonă 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;
 - 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.
 - în apropierea rețelor/branșamentelor de apă și rețelor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.
 - 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 cane beneficiar.

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- 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.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita asistență tehnică de la COR MT/JT Târgoviște, anexând avizul de amplasament D.E.E.R în copie.

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali din cartier se va realiza în conf. cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

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, foșoare, garaje se stabilește Rh max.= Parter; H max. cornișă = 4,00 m; H max. coamă = 6,00 m.

- regim maxim de înălțime propus P+1.

- * (se admit suplimentar subsol/demisol/mansardă).

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 crem, beige, gri (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: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă.

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

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

Articolul 20 - PARCAJE:

- se va amenaja minim 1 loc de parcare pe fiecare lot.

- 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 existent și limitele parcelei.

- împrejmuirile 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.

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor 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.

- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces 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;

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune realizarea unui nou UTR – UTR 38A.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu