

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

PUZ – CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU PRESTĂRI SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI

*Municipiul Târgoviște, Str. Calea Domnească, Nr. 309B, județ
Dâmbovița*

Beneficiari: Mihăescu Liviu și Mihăescu Angela - Municipiul TÂRGOVIȘTE, Str. Nicolae Iorga, Nr. 2, Bl.5, Sc. A, Ap. 4

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU PRESTĂRI SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**
2. Adresa: Municipiul TÂRGOVIȘTE, Calea Domnească, Nr. 309B,
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Târgoviște**
4. Beneficiar: Mihăescu Liviu și Mihăescu Angela - Municipiul TÂRGOVIȘTE, Str. Nicolae Iorga, Nr. 2, Bl.5, Sc. A, Ap. 4
5. Data: Octombrie 2021; cod proiect Z450

CONȚINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulația
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă
- 2.5. Echiparea edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural și construit
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică
 - 3.5.2. Bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ:

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PIESE DESENATE

0.1	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 20000
0.2	INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 1000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 750
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 750
2.2.	PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1 : 250
3.	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 250
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 250
5.	IMAGINE ZONA / IMAGINE PE PARCELA	
6.	DESFASURARI FRONTURI IN IMAGINI – EXISTENT SI PROPUS	
7.	DESFASURARI FRONTURI IN ZONA STUDIATA – EXISTENT SI PROPUS	
8.	SECȚIUNI TRANSVERSALE	

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU PRESTĂRI SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**
2. Adresa: Municipiul TÂRGOVIȘTE, Calea Domnească, Nr. 309B,
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** -Târgoviște
4. Beneficiar: Mihăescu Liviu și Mihăescu Angela - Municipiul TÂRGOVIȘTE, Str. Nicolae Iorga, Nr. 2, Bl.5, Sc. A, Ap. 4
5. Data: Octombrie 2021; cod proiect Z450

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unor imobile pentru prestări servicii, locuire individuală și anexe gospodărești, pe un teren cu suprafața de **815 mp**, proprietate a beneficiarilor **MIHAESCU LIVIU SI MIHAESCU ANGELA** situat în intravilanul Municipiului Targoviste, Calea Domneasca, Nr. 309B și de stabilire a relațiilor dintre acestea.

În Certificatul de Urbanism nr. 742/06.09.2023 eliberat de Primăria Municipiului Targoviste, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" în scopul "construirii imobile pentru prestări servicii, locuire individuală și anexe gospodărești".

Parcela care face obiectul documentației este amplasată în "Situl urban Calea Domneasca", datat sec XIV - 1945, înscris în lista monumentelor istorice la poziția 517, cod LMI 2015 DB-II-a-A-17262.

Terenul proprietate privată, persoane fizice, conform dovezii contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 571/02.03.1999, are o suprafață de **815 mp**.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a clădirilor; se va stabili zona aferentă edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, modul de asigurare a acceselor în clădiri, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarele construcții.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Incadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Targoviste; incadrarea în zona

În Lista monumentelor istorice din 2015, la poziția 517 figurează, cu codul de listă: DB-II-a-A-172626, Situl urban Calea Domnească, iar la poziția 563 cu codul DB-II-m-A-17257 biserica Albă sau "a Județului". Parcela care face obiectul studiului se află pe Calea Domnească, în frontul nordic al străzii și, totodată, în situl urban DB-I-s-A-16954 Vatra orașului Târgoviște.

De asemenea, pe ambele fronturi ale Căii Domnești, în acesată zonă, există o serie de clădiri cu statut de monumente istorice, de importanță națională – categoria A și de importanță zonală – categoria B.

Deși clasat ca ansamblu de arhitectură, Calea Domnească a suferit în ultimele decenii modificări importante în țesutul său și în mobilarea fronturilor.

Parcela studiată se află în partea de sud-est a Căii Domnești, încadrându-se în cea de a treia etapă de dezvoltare a orașului. Cartierul se denumea în secolul al XIX-lea Tabaci, fiind delimitat de Calea Domnească spre sud și de Iazul Morilor spre nord, având ca biserici reprezentative biserica Albă (a Județului) spre vest și biserica Sf. Nicolae – Simuleasa spre est.

Este o zonă de legătură între centrul orașului și limita istorică a acestuia, definită de fortificația de pământ Șanțul și Valul Cetății, ce a avut, intra muros, o fâșie non aedificandi a cărei parcelare și mobilare a început târziu, spre sfârșitul secolului al XIX-lea. În această parte a orașului și, mai ales dincolo de bariera (Poarta) Buzăului (azi denumită Poarta Bucureștilor), care marca ieșirea din oraș, s-a stabilit în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, o colonie de bulgari, agricultori, ce formează azi cartierul numit Matei Voievod.

Prezențe arheologice

Parcela care face obiectul PUZ se află la limita sudică a sitului arheologic cunoscut sub numele de "Vatra orașului medieval Târgoviște, sec. XIV-XVIII", clasat în LMI 2015 la poziția 15, având codul DB-I-s-A-16954.

Pentru completarea datelor arheologice cu referire la această zonă, a fost realizată o evaluare și un diagnostic arheologic intruziv, de către arhg. Gheorghe Olteanu, de la Complexul Muzeal Național Curtea Domnească, în vara 2023. Cele două secțiuni practice nu au dus la descoperiri semnificative, doar la urme de amenajări moderne și contemporane și o groapă menajeră cu materiale de sec. XVII – XVIII, care au fost preluate pentru cercetare.

Concluzia raportului arheologic a fost că se poate elibera aviz favorabil, condiționat de supravegherea arheologică pe parcursul derulării lucrărilor de investiții propuse pe acest amplasament.

Parcela studiată se află în frontul Căii Domnești, fosta Uliță Mare, axul principal al orașului, ce unește intrarea în oraș dinspre București, cu Curtea Domnească. Parcela se află în zona intramuros, la limita fostei zone nonaedificandi care dubla, la interior, fortificația de pământ a orașului.

Este o zonă caracterizată, în perioada medievală, prin parcele mari mobilate rar, cu case de negustori sau meseriași. Această caracteristică s-a menținut până în secolul al XIX-lea, când parcelarul a început să se îndesească, iar tipologia clădirilor a început să se schimbe.

Acest tronson din Calea Domnească a fost unul de legătură între centrul orașului, aflat la sud de Curtea Domnească, și marginea de sud-est a orașului, unde se afla bariera (fosta Poartă a Buzăului), acum ieșirea spre București.

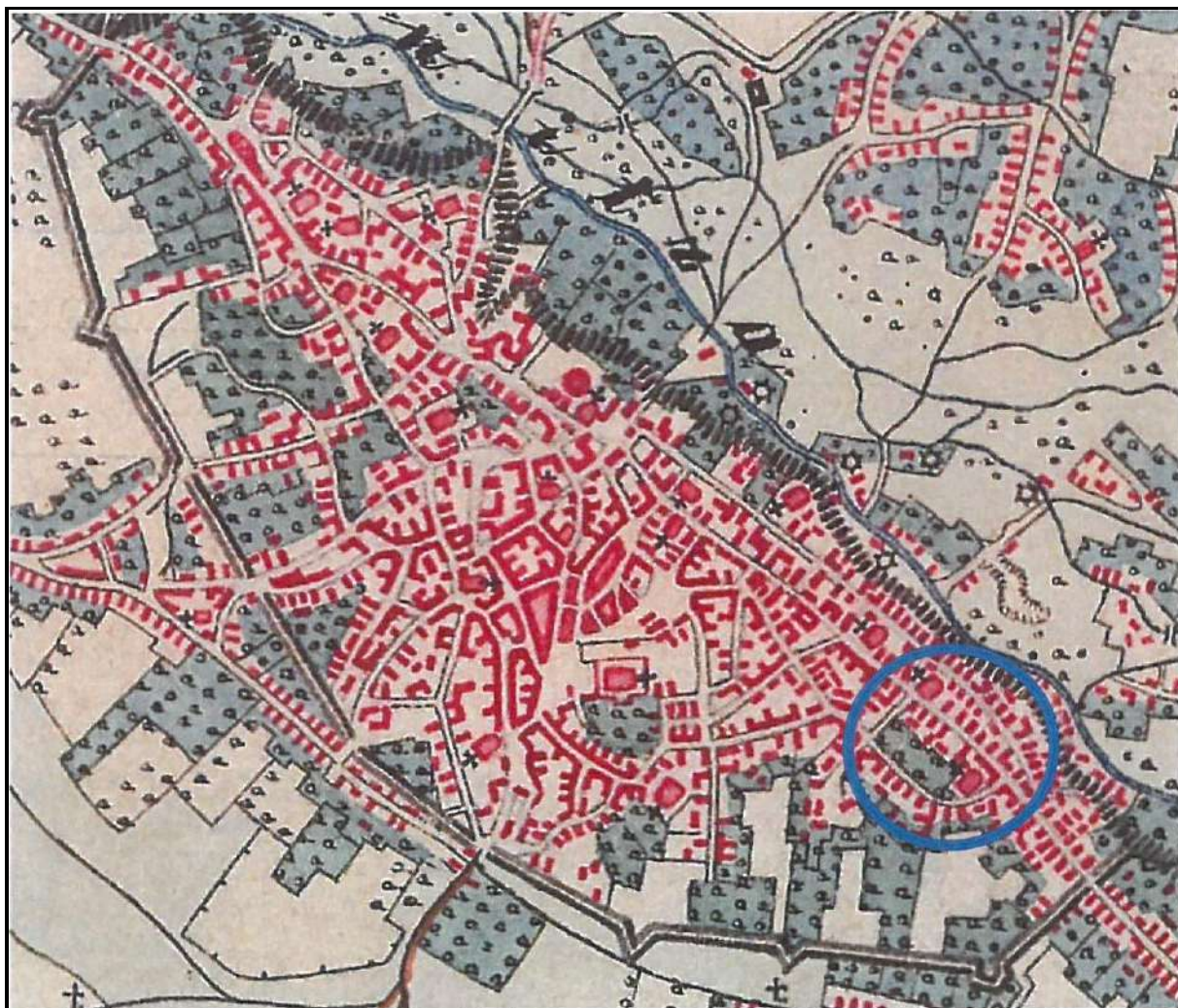
Organizarea teritorială după parohii este clară, gruparea de case / gospodării din jurul unei biserici (numită mahala) purtând ca denumire fie hramul bisericii fie chiar numele preotului paroh. Mahalaua Sfinților (Albă) și mahalaua Tabacilor erau la începutul secolului al XIX-lea

locuite preponderent de meseriași, după ce un secol mai înainte aici primiseră teren pentru case ostași și demnitari locali.



Biserica Albă, sau "a Județului"

Zona a fost parte a parohiei bisericii Albe (a Județului), iar la limita sudică se afla și biserica Sf. Nicolae – Simuleasa (fostă a Sârbilor), care a deservit comunitatea bulgară, până la construirea bisericii Sf. Nifon, aflată în afara fortificației, actuala biserică a cartierului bulgăresc "Matei Voievod."



A doua ridicare austriacă, în a doua jumătate a sec. al XIX-lea

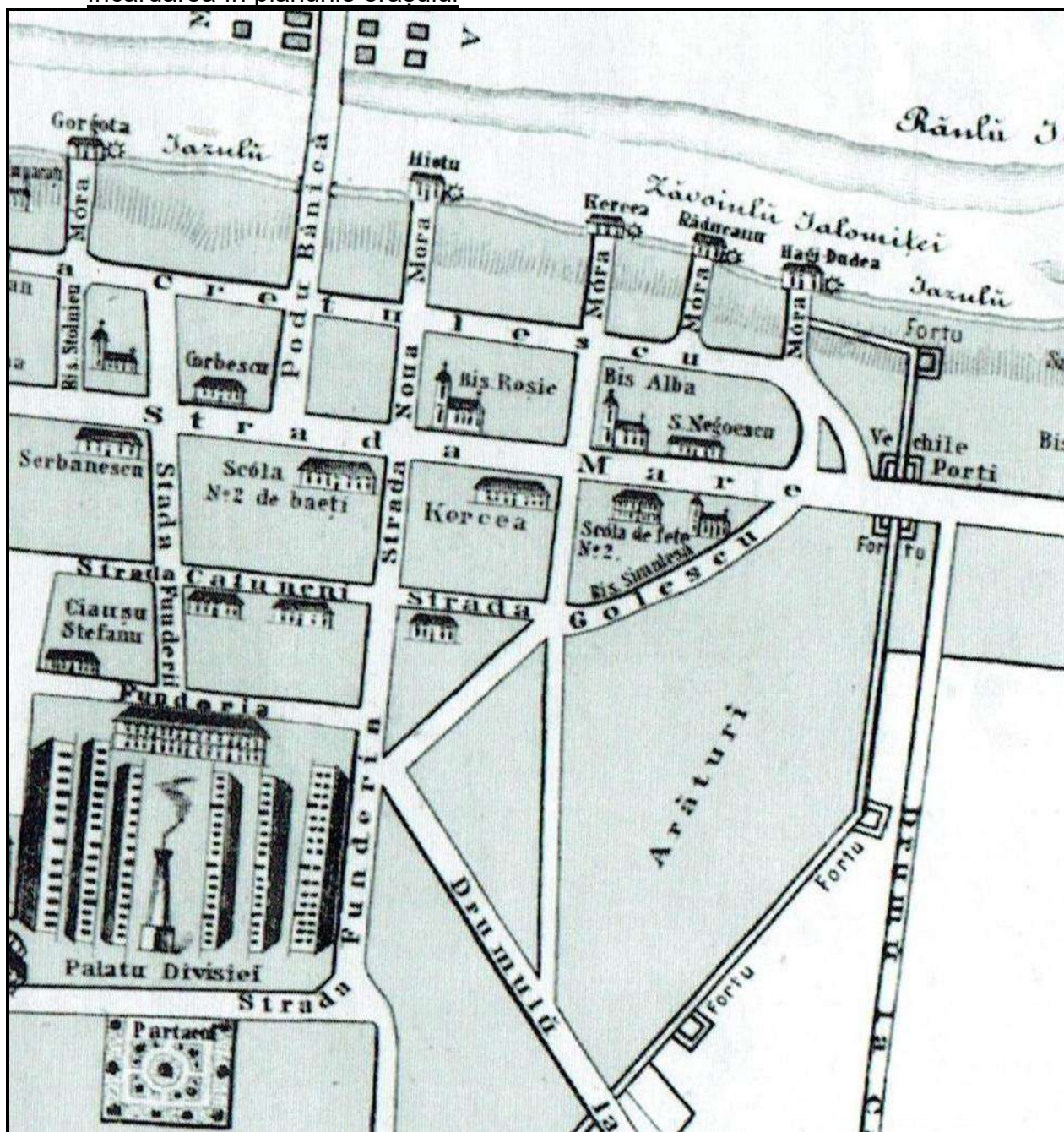
Dinamica acestui sector al Căii Domnești este ceva mai redusă decât cea din zona centrală, unde terenul și casele erau la mare căutare.

Totuși, situarea între două zone cu pondere în activitatea economică specializată a orașului: zona cu mori de lazul Morilor, completată ulterior cu fabricile ce se ridică "extra muros" – la nord- vest și marele nucleu al Fonderie de tunuri ce devine Arsenalul Armatei la sud –est, vor face și din acest tronson al Căii Domnești, unul din cele mai importante zone construite ale orașului.

În Regulamentul pentru construcții și alinieri elaborat în 1889 și modificat în 1905, au fost stabilite reguli clare de construire pentru toate zonele orașului, împărțit – din punct de vedere edilitar - în trei ocoale. Zona studiată: Calea Domnească, făcea parte din ocolul zonei centrale, unde erau permise numai construcții temeinice și durabile, de zid.

În primele decenii ale sec. XX au loc alinieri de străzi, pavări, montări de borduri, o întreagă activitate de modernizare a rețelei de străzi ce a avut loc inclusiv în perioada primului război mondial.

Încăldarea în planurile orașului



Extras din planul Condurățeanu 1886

Pe planul Condurățeanu, la 1886, în frontul Căii Domnești apar, la nord biserica Albă și reședința Negoescu (ca fiind cea mai marcantă), iar în frontul opus Școala de fete nr. 2, în spatele ei fiind biserica Sf. Nicolae Simuleasa.

Se poate vedea că, la acea dată, această zonă reprezenta ultima parte construită a orașului, urmând zona non-aedificandi și apoi fortificația orașului, ale cărei "vechi porți" mai erau vizibile (pe amplasamentul lor s-a ridicat, în anii '85, Poarta Bucureștilor, de astăzi).

Pe parcelarul din jurul anului 1900 se disting încă parcelele tradiționale ale zonei, de formă aproape pătrată pentru zona casei, la stradă și prelungite cu grădini alungite în spatele caselor, asigurând zonei aspectul caracteristic, păstrat până acum câteva decenii. Se poate remarca spațiul amplu ocupat încă de grădinile aflate în interiorul orașului, o consecință a zonei ce avea interdicție de construire în perioada medievală, pentru considerente legate de apărarea fortificației de tip Șanț- Val, a cărei reprezentare se observă spre sud și est.



Lotul care face obiectul studiului, figurează pe planul parcelar din 1946, la numărul 309, pe strada Calea Domnească, având dimensiunile foarte mari față de majoritatea (o parcelă mai mare exista la nr. 307) și fiind neconstruită (posibil proaspăt dezmembrată din parcela mai mare de la nr. 307).

Parcelarul Căii domnești, atât spre nord-vest cât și spre sud-est, apare mult îndesit, iar mobilarea cu clădiri a cunoscut o creștere considerabilă.

În anii '60 ai secolului XX, pe acest tronson, Calea Domnească a suferit o lărgire și corectare de traseu (îndreptare), care s-a soldat cu demolarea parțială a mai multor locuințe din ambele fronturi (camera de la stradă a fost "tăiată" la cca 10 locuințe, care au și astăzi acest aspect "amputat").

După anul 2000 s-a înregistrat o mare activitate de construire pe acest segment, cu modificarea considerabilă a fondului construit.

În zona imediat învecinată parcelei studiate persistă, din fericire, clădiri cu valoare arhitecturală, majoritatea datând din secolul al XIX-lea, cu modificări în primele decenii ale sec. XX, cu stil predominant neo-românesc sau eclectic.

Din analiza evoluției istorice a parcelarului, precum și a documentelor de arhivă care se referă la această zonă a orașului, pot fi trase câteva concluzii :

1. Parcela ce face obiectul studiului face parte dintr-o lotizare constituită la sfârșitul sec. al XIX-lea, pe loturile ample din vechiul front al Căii Domnești.

2. Regimul de construire a fost unul dens, începând chiar din prima jumătate a secolului XX, dar parcela ce face obiectul studiului a rămas neconstruită, făcând parte, inițial, dintr-o zonă de grădini și livezi, ulterior parcelată și construită.

3. În general, caracteristica acestei părți a Căii Domnești este a caselor izolate pe lot, cu regim mic de înălțime, deși tendința de etajare este generală în ultimele decenii. Mobilarea parcelei cu mai multe corpuri, pe adâncimea lotului este una caracteristică zonei, încă din secolul al XIX-lea.

4. Zona păstrează o mare densitate de clădiri monument istoric, de categorie A – importanță națională și B – importanță zonală, fiind totodată și protejată ca ansamblul arhitectural al Căii Domnești și ca ansamblu arheologic "Vatra istorică a orașului".

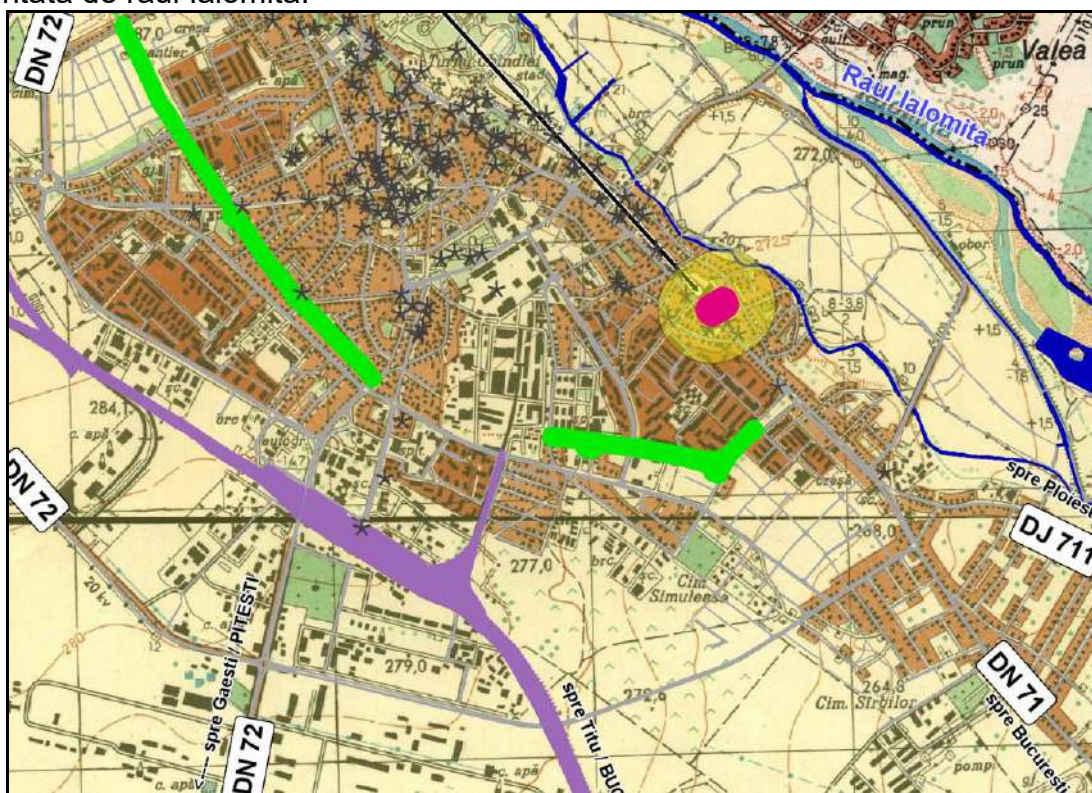
5. Începând cu a doua jumătate a sec. XX, această parte sudică a principalei artere a orașului a fost obiectul unor intervenții noi, cu diversificare funcțională, începând cu construirea unei întreprinderi textile (azi sediul Daso Cado Gym Arta) și a unor blocuri P+4, pe strada 9 Mai, în imediata apropiere a intersecției cu Calea Domnească.

6. Frontul nordic al străzii, din care face parte lotul analizat, se învecinează, spre nord, spre cornișa Ialomiței, cu un alt șir de loturi care au front la strada Căpitan Andreescu Ion. Ambele șiruri de loturi au mobilare în lung, până la fundurile de lot.

În plansa " Încadrare în teritoriu și localitate " scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Targoviste. Parcela de teren studiată se afla în partea sud-estică a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste. Parcela de teren care face obiectul PUZ are acces din strada Calea Domnească.

Circulația rutieră majoră a municipiului Targoviste la nivelul teritoriului administrativ este reprezentată de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711.

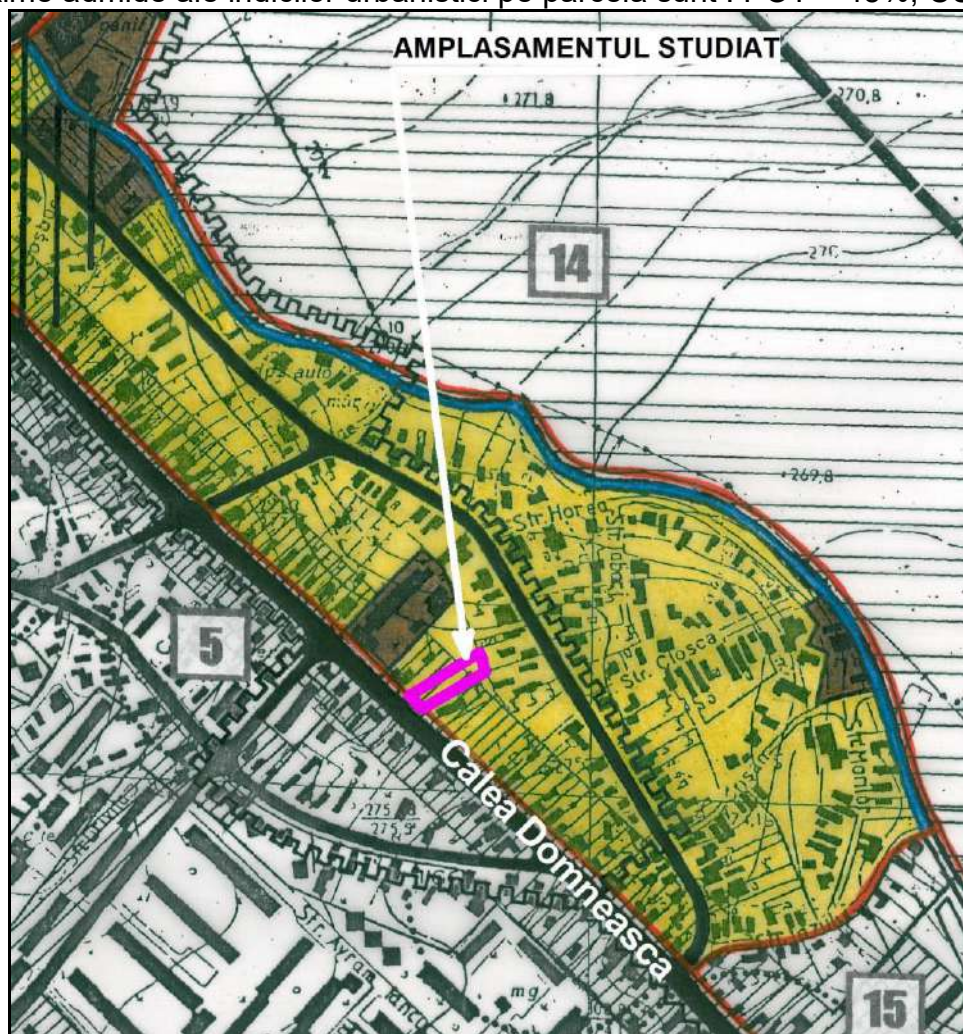
Reteaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Targoviste de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriu și localitate

În planșa "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviste", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 4.

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 4, conform PUG aprobat este LMu, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcelă sunt : POT = 45%, CUT = 1,3.



Încadrarea în PUG

În planșa "Încadrarea în zona" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reșterele urbane din vecinătate:

- Biserica "Sf. Nicolae" Simuleasa ;
- Restaurant Toscana;
- Intelmed clinica medicală;
- Daso Cado Gym Arta;
- Brutaria Campeanu;

Parcela care face obiectul documentației este amplasată în "Situl urban Calea Domneasca", datat sec XIV - 1945, înscris în lista monumentelor istorice la poziția 517, cod LMI 2015 DB-II-a-A-17262. Alte monumente istorice din zonă sunt:

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
15	DB-I-s-A-16954	Vatra orașului Târgoviste
517	DB-II-a-A-17262	Situl urban Calea Domneasca

563	DB-II-m-B-17258	Casa Dumitru Bucuresteanu
568	DB-II-m-A-17266	Biserica " Sf. Nicolae" Simuleasa



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul din zona amplasamentului se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane Târgovistei 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 și 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 superioară este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția straturilor 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 pietrisuri din baza complexului argilos – praf nisipos aparținând holocenului și se situează sub -20m.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat în forajul executat.

- Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale (argile nisipoase cafenii cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietris, pietrisuri cu nisip argilos, pietrisuri cu nisipuri)
- Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor 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 mediata 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/20-30 mm cu medii în luna iunie/plouăsoasă/70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾;
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 (sursa: <https://www.encyclopedia.org>).
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din argile nisipoase cafenii cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietris, pietrisuri cu nisip argilos, pietrisuri cu nisipuri.
- Pentru construcția proiectată fundarea se va face direct în terenul natural respectiv începând cu adâncimea $h = -1,10 \text{ m}$.
- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argila cafenie plastic vartoasă), pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00 \text{ m}$ și o cota de fundare $D_f = -2,00 \text{ m}$: $P_{conv} = 260 \text{ kPa}$.
- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argila nisipoasă, plastic vartoasă), pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00 \text{ m}$ și o cota de fundare $D_f = -2,00 \text{ m}$: $P_{conv} = 225 \text{ kPa}$.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip argilos, pietris cu nisip indelat) se dă o presiune convențională de bază **$P_{conv} = 350 \text{ kPa}$** , pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$
 - 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 baltire temporară.
 - Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
 - Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” – MLPAT 1994, după modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este următorul:

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		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	II	II	II	1800-2000	24-30%
5	Pietris cu nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulatia

Terenul care a generat studiul (parcela beneficiarilor) are accesibilitate carosabila si pietonala din strada Calea Domneasca. Profilul transversal al drumului public se regaseste in plansa "Profil transversal". Strada Calea Campulung reprezinta o artera importanta a municipiului Targoviste, are o latime de 18,40 m se circula in dublu sens si are 2 benzi/sens.

Strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc. Calea Domneasca se incadreaza la : strazi de categoria a III-a, colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. - "Situatia existenta" scara 1 : 750 este prezentat amplasamentul care face obiectul studiului, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si posibilitatea de acces dintr-un drum public si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita zona studiata;
- limita proprietate beneficiari;

Amplasamentul care face obiectul studiului de oportunitate cu suprafata de **815 mp**, NC 86591, are categoria de folosinta "curti constructii".

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

Nord - NC 6402	- pe o distanta de 33,42 m;
Nord - NC 6403	- pe o distanta de 28,34 m;
Est - Moise Constantin (NC 86941)	- pe o distanta de 4,35 m ;
Est - Barbu Gheorghe	- pe o distanta de 4,58 m ;
Est - NC 71718	- pe o distanta de 6,29 m ;
Sud - Dumitrescu Radu	- pe o distanta de 54,05 m;
Vest - Calea Domneasca	- pe o distanta de 14,20 m;

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafata de 815 mp este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarilor este in intravilanul municipiului Targoviste.

Pe parcela studiata au fost amplasate doua anexe(garaje metalice).

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale.

Parcela care face obiectul documentatiei este amplasata in "Situl urban Calea Domneasca", datat sec XIV - 1945, inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 517, cod LMI 2015 DB-II-a-A-17262.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt:

- este un teren amplasat într-o zonă cu valoare istorică deosebită, iar realizarea unor imobile prestări servicii/locuire va trebui să răspundă tuturor cerințelor urbanistice și arhitecturale ale zonei, inclusiv condițiilor avizului Ministerului Culturii.
- regim de aliniere discontinuu.

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Targoviste detine LEA 0,4kV.

Alimentarea cu gaze

- Pe Calea Domnească există rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Alimentarea cu apa

- Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă montate îngropat la minim 0,9 m adâncime

Rețele de canalizare

- Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are în exploatare rețele de canalizare montate îngropat la adâncimea de minim 0.9 m și maxim 3.00 m.

Rețele de telecomunicații

- Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații cupru și fibră optică, în canalizație telefonică, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3m.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și/sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stănjeni activitatea viitoare de locuire/servicii.
- beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a clădirilor propuse astfel încât să nu incomodeze vecinătățile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- pe parcela beneficiarilor se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa platforme de deseuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la rampa de gunoieră ecologică.

2.7. Opțiuni ale populației

Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

În urma realizării procedurii de informare și consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea populației riverane din zona studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a cladirilor propuse astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;

- **Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta in partea posterioara a parcelei si in partea frontala sa construiasca o cladire de servicii in care sa isi deschida propria afacere - spatii birouri.**

- Noile constructii vor avea regimul de inaltime P+1(imobilul prestari servicii si locuinta propusa) si Parter(anexe);

-* (se admit subsol/demisol).

- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.

- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

- **Numarul de salariati estimat** : cca 3.

- **Locuitori casa:** cca 4

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Funcțiunea dominantă prevăzută pentru UTR 4, conform PUG aprobat este LMu, unde valorile maxime admise ale indicilor urbanistici pe parcela sunt : POT = 45%, CUT = 1,3.

Conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie întocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Subzone functionale pentru UTR 4 : C, LMu1, LMu2, I, TA.

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

3.3 Valorificarea sitului natural si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru construirea de locuinte si servicii, aspect datorat preabilitatii zonei la dezvoltarea locuintelor de tip urban si cladirilor de servicii, cu conditia respectarii arhitecturii zonei si integrarea cladirilor propuse in fondul construit existent.

Zona in care se insereaza cladirile propuse are functiune predominata de locuire.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului. Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

Prin studiul istoric au fost identificate urmatoarele zone:

ZIR 6 - fostul cartier Tabaci

Întindere, pozitionare: (zona sud-est) – include partea de su-est a Căii Domnești, între Iazul Morilor și str. Nicolae Filipescu (cu ambele fronturi), cuprinde și străzile: Căpitan Andreescu, Horia, Cloșca, Crișan, Morilor, Iazului, 9 Mai, Cpt. Ion Vasilescu, Cpt. Ion

Constantinescu, str, George Coșbuc și Calea Domnească între str. prof. Radian și G-ral Matei Vlădescu (zona de intersecție cu fortificația Șanț - Val).

Funcțiune dominantă, funcțiuni auxiliare importante: locuire individuală; câteva inserții izolate de clădiri de servicii au apărut încă din a doua jumătate a sec. XX (clădirea masivă a cooperativei textile Arta), pentru ca ulterior să continue modificarea funcțională a acestui segment de Cale Domnească, până la pierderea identității (pe alocuri) – vezi service-urile, spălătoriiile auto și magazinele de profil, stație GPL, o serie de spații comerciale mici, cu aspect de provizorat.

Trama stradală: axul central al Căii Domnești este încadrat, pe ambele părți de străzi cu dezvoltare organică, destul de vechi (sec. XVII-XIX): str. Cpt Andreescu spre NE și str. Nicolae Filipescu spre SV, ce sunt unite prin mici străduțe de axul principal; o dezvoltare particulară, tot organic alcătuită, este cea a străzilor Horia, Cloșca, Crișan și Iazului, ce se dezvoltă pe un semicerc, cu raze, urmărind o buclă amplă făcută de cursul Iazului Morilor; aceste străzi sunt croite și mobilate în prima parte a sec. XX.

Parcelar: exceptând câteva parcele din frontul Căii Domnești, care au mai păstrat dimensiunile mai mari, caracteristice sec. al XIX-lea (sau mai vechi), marea majoritate a parcelarului este de tip îngust și alungit, cu mobilare în lungul parcelei și cu retrageri mici (sau de loc) de la aliniament. Lărgirea și corectarea traseului Căii Domnești a determinat (în anii '70) demolarea unor încăperi aflate la stradă, din vechile case ce aveau latura scurtă chiar la stradă, acestea apărând acum cu calcane neobișnuite și inestetice.

Fond construit: este dominat de clădiri din prima jumătate a sec. XX, de locuit, cu arhitectură relativ modestă. Câteva case mai reprezentative, de sfârșit de secol XIX, cu valoare arhitecturală se păstrează în frontul Căii Domnești. Dar acest sector sudic al C.D. a fost și cel mai agresat de inserții contemporane, cele mai dăunătoare fiind și cele care au schimbat și funcțional zona: spălătorii și service auto sau stații de carburanți. pe zona dinspre Iazul Morilor, aproape toate străzile au primit numeroase modificări de case sau clădiri noi de locuit, ce au modificat imaginea arhitecturii cartierului.

Monumente: două biserici de clasă A: biserica Albă și Sf. Nicolae Simuleasa, și două case de locuit de clasă B.

Gradul de protecție și elemente obligatoriu de protejat: se vor păstra toate clădirile și parcelele ce sunt marcate ca făcând parte din aspectul istoric al Căii Domnești; obligativitatea realizării unui PUZCP (care să cuprindă, eventual, întreaga desfășurare a Căii Domnești).

ZONA CONSTRUITA PROTEJATA DE INTERES NATIONAL

Obiectul protecției: Ansamblul urban Calea Domnească (cu referire la porțiunea sudică a acestuia)

Sistemul de străzi reprezintă una din valorile cele mai importante de perenitate și particularizare ale orașului istoric și vor trebui păstrate fără intervenții care să implice traseele și profilele;

Configurația parcelor; mod de mobilare, aliniament

Construcțiile noi vor respecta linia de aliniere principală, cu scopul refacerii aliniamentului tradițional; în cazul unor parcele cu lățime mai mare de 35 m, pot exista retrageri ale unor părți de fațadă, în scopul sugerării parcelarului tradițional.

Aspectul exterior al clădirilor:

Pentru imobilele clasate monumente istorice, măsurile de conservare / restaurare cuprind și elementele de arhitectură interioară (scări, tavane și pereți cu decor de stuc sau /și pictură, lambriuri, tâmplărie, grilaje, luminatoare etc). restaurarea și menținerea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca cele pentru elementele exterioare ale clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra artificială, produse care imită cărămida sau lemnul, tabla amprentată; materiale de construcție precare: azbociment, tablă ondulată, plasticul opac sau translucid;

Pentru toate construcțiile din zonele protejate vor fi tratate la același nivel calitativ toate fațadele (inclusiv spre vecini sau spre spatele lotului);

Cercetarea arheologică și de arhitectură va precede orice intervenție asupra clădirilor din zona protejată și a clădirilor anterioare anului 1950 din zonele de protecție.

Construcțiile noi vor trebui – prin proporții, volumetrie și fațade, să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să ofere continuitate peisajului străzii.

Se interzice amplasare reclamelor și firmelor la un nivel mai ridicat decât parterul; forma, textura și cromatica acestora trebuie să slujească aspectului exterior al clădirii, să nu ascundă ornamente sau porțiuni de clădire;

Împrejmuiuri.

Se autorizează doar împrejmuiuri transparente, cu materiale istoric prezente în zonă: fier forjat sau vopsit, cu bare verticale, cu sau fără elemente decorative, cu soclu de zidărie tencuit; acolo unde împrejmuirea este veche și are valoare estetică se va opta pentru restaurarea sau replicarea ei;

Nu sunt admise împrejmuiuri masive opace: din panouri de beton sau din zidărie; se interzice vopsirea în culori stridente a împrejmuirilor.

Conform Aviz Ministerul Culturii se recomandă realizarea unui PUZCP (care să cuprindă, eventual, întreaga desfășurare a Căii Domnești).

Reglementările pentru zona studiată care se vor constitui ca axe de dezvoltare a zonei pentru menținerea aspectului istoric al Căii Domnești.

Se vor păstra toate clădirile și parcelele ce sunt marcate ca făcând parte din aspectul istoric al Căii Domnești; Sistemul de străzi reprezintă una din valorile cele mai importante de perenitate și particularizare ale orașului istoric și trebuie păstrate fără a se modifica amplasajul traseelor și profilele; Construcțiile noi vor respecta linia alinierii principale, cu scopul refacerii aliniamentului tradițional; în cazul unor parcele unde linia este mai mare de 35 m, pot exista retrageri doar pe planul de fațadă, în scop de accent urbanistic și arhitectural. Pentru imobile clasate monument istoric, monumente istorice, ansambluri și situri urbane clasate, intervențiile asupra elementelor de arhitectură interioară (scări, tavane cu stucaturi sau picturi, tâmplării interioare, feronerie, sobe, șeminee, șeminee false, șipci, iluminatoare etc) restaurarea se impune la menținerea lor (trebuie asigurată o bună conservare) și reconstituirea elementelor lipsă de aceleași dimensiuni și materiale. Sunt interzise intervențiile de tip placare artificială, procedeul de înfrumusețare prin lipire de plăci ceramice, imitații de materiale nobile (ex: faianță, piatră artificială, imitație de lemn) sau translucid; Pentru toate construcțiile din zonele protejate se va acorda atenție nivelului calitativ al tuturor fațadelor (nu doar cele principale) și al curților interioare. Conservarea fondului construit existent și a ambiantului acestuia se va face prin stabilirea unui regim de autorizare pentru anul 1950 din zonele de protecție. Construcțiile noi vor trebui să respecte modelul parcelar, regimul de înălțime, volumetria, materialele și culorile uzuale din zonă; forma, textura și cromatica trebuie să se încadreze în ansamblul general al arhitecturii tradiționale. Se va folosi tencuială decorativă exclusiv pe bază de var și vopsea minerală; se vor interzice tencuielile decorative pe bază de rășini, tencuielile tip „bob de orez”, piatra decorativă aplicată sau alte materiale moderne care nu au corespondență în zonă; feroneria va trebui să respecte specificul istoric; tâmplăria din lemn va fi în culoare neutră; Nu se admit tâmplării moderne cu aspect diferit de tâmplăria istorică; se interzice vopsirea în culori stridente a împrejmuirilor.

3.4 Modernizarea circulației

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

Se propune accesul auto pe parcela la nivelul terenului amenajat în incinta din strada Calea Domnească.

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

Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel :

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

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, imobilul pentru prestări servicii se încadrează la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează :

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru locuința proiectantului a propus amenajarea a două locuri de parcare;

Pentru imobilul prestări servicii proiectantului a propus amenajarea pe parcela privată a **2 locuri de parcare** dispuse pe platforma betonată. Locurile de parcare sunt amenajate la 90° și au dimensiunile de 2,50 x 5,0 m.

- **Accesul auto pe parcela** se asigură din strada Calea Domnească.

- **Accesul în clădire** se va asigura pe fațada orientată spre vest – strada Calea Domnească.

- **Numărul total de locuri de parcare/garare amenajate:** se propun 4 locuri de parcare.

- Se amplasează platforme de pre colectare deseuri;

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 drumului (Calea domnească) : 18,40 metri;

- gabaritul drumurilor din incintă : 3,70 metri;

- sarcina maximă admisă pe osie: 3,5 tone;

- greutate maximă admisă: 3,5 tone;

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată are ca funcțiune dominantă - mixtă : locuire și servicii - **LMu2/IS**.

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se definesc **edificabilele propuse**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
- Se definesc **edificabilele maxime admise, regim de inaltime Parter+Etaj** astfel :
 1. Edificabilul propus pentru servicii:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 4,50 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 33,50 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 4,00 m;
 2. Edificabilul propus pentru locuire:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 4,50 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 12,00 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 28,00 m;
 3. Edificabilul propus pentru anexe gospodaresti:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 0,60 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 1,20 m si 3,50 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 47,00 m;

Distanța între edificabilul propus pentru servicii și cel propus pentru locuința va fi de 7,00 m; distanța între edificabilul propus pentru locuința și edificabilul propus pentru anexele gospodărești va fi de 4,50 m.

Se stabilește **H maxim** astfel:

- locuința : **H maxim cornisa = 7,00m; Hmaxim coama = 10,00 m;**
 - imobil prestări servicii : **H maxim cornisa = 7,00m și Hmaxim coama = 10,00 m;**
- Beneficiarul dorește să construiască un sediu birou;
- anexe gospodărești : **H maxim coama = 2,50 m;**

INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT = 38 %; CUT = 0,76.

Clădirile propuse vor avea o **fatada tratată la nivel de “fatada principală”** și anume: fatada principală spre strada Calea Domneasca;

Se realizează o platformă betonată carosabilă prin racord la circulația existentă a străzii Calea Domneasca, fără afectarea vegetației existente;

Se propune amenajarea de spații verzi cu rol ambiental în proporție de 30% din suprafața terenului (244,50 mp).

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	815	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	310	38%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	620	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	260.5	32%

- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	244.5	30%
INDICI URBANISTICI : POT max. =38%; CUT max. = 0.76; Rh max. = P+1		

Funcțiunea propusa prin PUZ (zona mixta – locuire si servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.4 (LMu – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – pana la 10,0 m) si cu vecinatatile apropiate.

Categorii de costuri :

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul “comertului si prestarilor de servicii” pentru parcelele de teren amplasate in frontul strazii Calea Domneasca.

Funcțiunile de locuire existente in zona, alaturi de unitatile economice existente nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

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

Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire - timp scurt (12 luni)

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

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

Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala : **nu este cazul.**

Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale/ de stat.

Conform notificarii de asistenta de specialitate nr. 2365/26.10.2023 emis de către Directia de Sanatate Publica se vor respecta urmatoarele:

a. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

- protecția populației fata de producerea unor fenomene naturale;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deșeurilor menajere.

b. Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum o ora si jumătate la solstiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate:

- in cazul in care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanta dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu inaltimea clădirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire.

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, si vor fi prevăzute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalațiile de bătut 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;
 - nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;
 - se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;
 - se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- e. Se vor respecta parametrii sanitari la proiectarea și execuția locuințelor: suprafața minimă a unei Camere = 12 mp, suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp, înălțimea sub plafon = 2,60 m.
- f. Pentru finisajele interioare - pavimente și pereți - se vor utiliza materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile și netoxice astfel încât să fie ușor de igienizat; plafoanele și accesoriile suspendate trebuie să fie construite și finisate astfel încât să prevină formarea de mușgai sau acumularea de murdărie.
- g. Se vor asigura utilitățile: Racord la apă potabilă, ventilație naturală și artificială, iluminare naturală și artificială, racord la canalizare, confort termic.
- h. Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților: zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
 - 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 lățime, 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, vapori;
 - 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 însorirea 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.
- i. Pentru prestări-servicii:
 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

- Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

- Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. 1 dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

- Astfel, dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (A_{eqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

c) pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LA_{eqT} nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, prafului, mirosurilor, etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (plansa nr. 3)

În planșa nr. 3 -"Reglementari - 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 existente.

- Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Alimentarea cu apă

- Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calea Domnească.

- Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Canalizarea menajeră

- Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existentă pe strada Calea Domnească conform avizului obținut de la gestionarul de utilități.

- În zonele unde există camine de vane, camine de canalizare sau geigere, se impune suprainaltarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.

Alimentarea cu gaze

- 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, branșamentele sunt racordate prin

intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor 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, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a rețelilor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Gospodaria comunală

- Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la rampa de gunoi cea mai apropiata (rampa de gunoi de la Aninoasa).

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

3.7 Protectia mediului

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerele amplasate pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica.

Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia (244,50 mp).

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune construirea unor "imobile pentru prestari servicii, locuire individuala si anexe gospodaresti", regim de inaltime propus P+1, pe un teren cu suprafata de **815 mp**, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice **MIHAESCU LIVIU SI MIHAESCU ANGELA**, situat pe strada Calea Domneasca, Nr. 309B, UTR 4, intr-un ansamblu urban cu valoare de reper national.

- * **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ (valori maxime):** **POT = 38,00 %; CUT = 0.76;**

- * Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Calea Domneasca.

- * Curtea se va mobila pavilionar, conform tradiției zonei. Corpul dinspre stradă va avea acoperiș în patru ape, cornișa la maxim 7 m și înălțimea maximă a coamei la 10.00 m. Arhitectura va fi una sobră, de calitate, fără excese volumetrice sau cromatice, folosind (în tratare contemporană) elemente de limbaj ce se regăsesc în casele istorice din jur: foișor, loggie, accent de marcare a intrării etc). fațadele vor avea raportul plin – gol în favoarea plinului, cu goluri preponderent verticale.

* Materialele utilizate vor fi de bună calitate; învelitoare din tablă de zinc, plană fălțuită, culoare gri mat, fațade tencuite și zugrăvite alb sau crem deschis, tâmplărie de lemn sau lemn stratificat, natur sau vopsit (gri sau brun).

* Pe spatele lotului se va lăsa o zonă preponderent verde, în care se pot regăsi mici anexe gospodărești, conform specificului istoric de mobilare.

* Mobilarea cu mai multe corpuri de clădiri (sistem pavilionar, nu monobloc), pe lungimea lotului, este posibilă, încadrându-se în caracteristica zonei; nu se vor face mobilări pe hotar, retragerile minime laterale fiind de 2,00 m.

* Mixtul de funcțiuni propus – servicii și locuire - este acceptabil, cu condiția ca spațiile de servicii să se încadreze în gama acelor servicii care nu generează poluare și perturbare de trafic; sunt interzise funcțiunile de spălătorie auto, stații de carburanți, unități productive cu generare de noxe.

* Volumetria clădirilor se va încadra în modelul istoric existent pe Calea Domnească: acoperire cu patru ape, învelitoare de țiglă ceramică sau tablă plană gri mat.

* Tâmplăriile vor fi din lemn, sau aspect lemn, iar fațadele vor avea raportul plin- gol în favoarea plinului, cu suprafețele zidurilor mate, în culori discrete, pale.

* Sunt interzise construcțiile provizorii, iar amplasarea reclamelor sau firmelor se va supune avizării DJC.

* Cercetarea arheologică preventivă este obligatorie.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ - "CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU PRESTARI SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA SI ANEXE GOSPODARESTI"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " CONSTRUIRE IMOBILE PENTRU PRESTARI SERVICII, LOCUIRE INDIVIDUALA SI ANEXE GOSPODARESTI"**, strada Calea Domneasca, Nr. 309B, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
 - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
 - **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
 - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
 - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcela cu suprafata totala de **815 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice MIHAESCU LIVIU SI MIHAESCU ANGELA**, (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – contract de vanzare- cumparare) compusa dintr-o parcela.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii - intravilan » si este situata in UTR 4 , **numar cadastral 86591.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zona mixta – locuire și servicii **LMu2/IS » în clădiri **P+1** .**

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie clădirea propusă conform prevederilor PUG și RLU aferente este : **LMu** - zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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 și/sau antropice.

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 siguranță 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 clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuințe/ servicii.

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. La momentul executiei se va efectua supravegherea arheologica.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă de locuire cu clădiri de tip urban, regim de înălțime P – P+2.

a.1. Tipul predominant de locuire în zona: urban cu locuințe individuale pe lot .

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1. și nr.2.2.)

Zona mixta – locuire și servicii – unitate funcțională de bază

5. LMu2/IS - ZONA MIXTA – LOCUIRE SI SERVICII - CLADIRI P+1

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ este zona mixta - locuire si servicii – LMu2/IS.

5.2.2. Functiunile complementare admise pe parcela din subzona LMu2/IS: locuire, funcțiuni social-culturale, comerț și servicii (birouri, cafenea, mici ateliere, etc.).

5.2.3. Functiuni interzise: activitati industriale si de depozitare, orice activitate de tip industrial si agricol de natură să aducă atingere, fie și parțial ansamblului.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.3. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din LMu2/IS:

5.3.1 pentru edificabilul propus pentru imobilul prestari servicii:

- sediu administrativ;
- birouri, sediu firmă;
- comerț, alimentație publică, mici ateliere;

5.3.2. pentru edificabilul propus pentru locuinta (median):

- locuință;

5.3.3. pentru edificabilul propus in zona posterioara:

- exclusiv anexe gospodaresti;

5.3.4. utilizari generale

- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- alei carosabile, trotuare, parcări;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeuri menajere;
- amenajări aferente clădirii: căi de acces pietonale private, spații plantate, spații amenajate pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- mixul de funcțiuni propus – servicii și locuire - este acceptabil, cu condiția ca spațiile de servicii să se încadreze în gama acelor servicii care nu generează poluare și perturbare de trafic; sunt interzise funcțiunile de spălătorie auto, stații de carburanți, unități productive cu generare de noxe;

- sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;
- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.
- se permite amplasarea pe limita de parcela doar cu preluarea formei calcanului.
- la faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare).

- pentru primul edificabil se admit servicii.

- pentru edificabilul median se admite locuire.

- pentru edificabilul posterior se admit anexe si garaje.

5.5. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona LMu2/IS :

5.5.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi : functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa etc.

5.5.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- spalatorii auto;
- statii de carburanti;
- curatatorii chimice;

- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

5.5.3. Se va păstra parcellarul existent, fiind interzisă comasarea parcelelor.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.6.1. In cazul schimbarii solutiei de amplasare a constructiilor cu destinatia de locuire/servicii este obligatoriu elaborarea si aprobarea unei alte documentatii PUZ/PUD intocmita conform prevederilor Legii nr. 350/2001 republicata.

5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.7.1. Cladirile de tip LMu2/IS propuse pe strada Calea Domneasca si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Calea Domneasca - retragere minima a edificabilului propus cu 4,00 m (regim de aliniere limitativa).

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

5.8.1. La amplasarea cladirilor de tip LMu2/IS propuse in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

1. Edificabilul propus pentru servicii:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 4,50 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 33,50 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 4,00 m;
2. Edificabilul propus pentru locuire:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 4,50 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 12,00 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 28,00 m;
3. Edificabilul propus pentru anexe gospodaresti:
 - fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 2,0 m;
 - fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 0,60 m;
 - fata de limita posterioara a proprietatii la minim 1,20 m si 3,50 m;
 - fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat – strada Calea Domneasca) la minim 47,00 m;

Distanța între edificabilul propus pentru servicii și cel propus pentru locuința va fi de 9,00 m; distanța între edificabilul propus pentru locuința și edificabilul propus pentru anexele gospodărești va fi de 4,50 m.

5.9. CIRCULATII SI ACCESE

5.9.1. Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Calea Domneasca printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.9.2. Accesul la cladiri se asigura pe fatada principala dinspre strada Calea Domneasca.

5.10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor, se vor amenaja cate doua locuri de parcare pentru fiecare functiune, conform prevederilor Anexei 5 din RGU.

5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.11.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi :

- pentru imobilul prestari servicii : P+1, H cornisa = 7,0 m ; H coama = 10,0 m ;
- pentru locuinta : P+1, H cornisa = 7,0 m ; H coama = 10,0 m ;
- pentru anexele gospodaresti : Parter, H maxim coama = 2,50 m ;
- se admite: subsol;

5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Arhitectura va fi una sobră, de calitate, fără excесе volumetrice sau cromatice, folosind (în tratare contemporană) elemente de limbaj ce se regăsesc în casele istorice din jur: foișor, loggie, accent de marcare a intrării etc). Fațadele vor avea raportul plin – gol în favoarea plinului, cu goluri preponderent verticale.

- Materialele utilizate vor fi de bună calitate; învelitoare din tablă de zinc, plană fălțuită, culoare gri mat, fațade tencuite și zugrăvite alb sau crem deschis, tâmplărie de lemn sau lemn stratificat, natur sau vopsit (gri sau brun).

- Volumetria clădirilor se va încadra în modelul istoric existent pe Calea Domnească: acoperire cu patru ape, învelitoare de țiglă ceramică sau tablă plană gri mat. Tâmplăriile vor fi din lemn, sau aspect lemn, iar fațadele vor avea raportul plin-gol în favoarea plinului, cu suprafețele zidurilor mate, în culori discrete, pale. Amplasarea reclamelor sau firmelor se va supune avizării DJC.

- Învelitoare : tablă plană gri mat, material ceramic- țiglă; acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperișurilor”, specific. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă învelitoarea din țigle ceramice sau tablă plană de titan-zinc (culoare gri mat) – se interzice utilizarea tablei amprentate, a azbocimentului, materialelor plastic, cartonului astfaldat, țiglei bituminoase și a culorilor netradiționale la învelitori: albastru, verde, roșu aprins.

- Se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă; tâmplăria va fi în mod preferențial din lemn sau lemn stratificat, iar în cazul spațiilor comerciale se poate folosi PVC sau aluminiu cu finisare imitație de furnir lemn.

- Pentru clădirile de locuit se recomandă folosirea orientării sud a fațadei principale, care sa preia motivul traditional al foișorului, loggiei (spațiu semideschis, de trecere de la exterior la interior).

- Se interzice utilizarea culorilor stridente; se vor folosi nuante pastelate, calde, deschise.

5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.13.1. Cladirile propuse vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.13.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

5.13.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noile constructii (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

La realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative si condiții:

- SR 8591/1997 privind distantele minime între rețelele de apa potabila/canalizare existente si noile edificii;

- Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apa si canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistenta tehnica de specialitate de la Compania de Apa Targoviste Dambovita - Secția Targoviste;

- In apropierea rețelilor/bransamentelor de apa si rețelilor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa in exclusivitate manual.

- 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 Targoviste Dambovită SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar;

- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;
- În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere, se impune suprainaltarea 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, se va anunța Compania de Apă Targoviste-Dambovită (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/casa-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 (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 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 și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- în cazul unor consecințe de orice natură (privind avarierea instalațiilor electrice existente) responsabilitatea revine în mod exclusiv titularului.

Având în vedere faptul că rețelele de telecomunicații pot fi afectate de lucrările proiectate Orange Romania Communications S A. este de acord cu execuția acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelilor și echipamentelor telefonice existente:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;

- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;

- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură);

- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate. Soluțiile tehnice privind devierea și protecția acestora vor fi discutate cu reprezentanți ai Orange Romania Communications, iar documentația va fi avizată de Orange Romania Communications S A..

- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de către cel care a produs avaria.

5.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.14.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirile din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 244,50 mp (30 %).

5.15. ÎMPREJMUIRI

5.15.1. Se autorizează doar împrejurimi transparente, cu materiale istoric prezente în zonă: fier forjat sau vopsit, cu bare verticale, cu sau fără elemente decorative, cu soclu de zidărie tencuit; acolo unde împrejurimea este veche și are valoare estetică se va opta pentru restaurarea sau replicarea ei;

Nu sunt admise împrejurimi masive opace: din panouri de beton sau din zidărie; se interzice vopsirea în culori stridente a împrejurimilor.

5.16. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

**5.16.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT
MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).**

POT = 38,00 %; CUT = 0,76; Nr. niv. = P+1.

Intocmit.
Urb. Miruna Chiritescu