

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

- 1. DESFIINTARE LOCUINTA C1 SI ANEXA C2**
- 2. CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E+M**

- Beneficiar: **PALAS DAMIAN GEORGE**
- Adresa beneficiar: com. Razvad, sat Valea Voievozilor, str. Aleea manastirea Dealu, nr.228 bis, judetul Dambovita
- Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL** -
C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovita;

Sef proiect: **Arh. Buda George (Dz0, E)**

Echipare edilitara: **Ing Eftimescu Doina (F4, G1)**

Adresa obiectivului de investiții: mun.Targoviste, Str. I.A. bratescu Voinesti, nr. 5, jud. Dambovita

- Data elaborării: **octombrie 2022**
- Nr. proiect: **1385 / 2022**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al mun. Targoviste, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denumeste: **“DESFIIINTARE LOCUINTA C1 SI ANEXA C2 si CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M”** cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulația terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare, pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- menționarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate – permisiuni si restricții - incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.

Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Pentru terenurile studiate, planurile de urbanism si amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

Suprafata de teren care a generat PUZ este de **268.00mp**, este indentificata cu numarul cadastral **88168**, teren intravilan conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018.

Conform prevederilor PUG , parcela de teren este situata in UTR 3 , functiunea doinanta a zonei LMu- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+1+M (pana la 10m) si IS zona pentru institutii publice si de interes general .

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele : POT = 45% si CUT= 1.3, Niv. = 3.00m pentru zona rezidentiala.

IMOBILUL DIN STR. I.A. BRATESCU VOINESTI , NR. 5 SE AFLA IN RAZA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI ISTORIC "BISERICA SF. STEFAN A STOLNICULUI" datat in anul 1705 pozitia 496, cod. DB-II-m-A-17201 si A MONUMENTULUI "CASA VICTOR DEFTU" cod. DB-II-m-B-17276 conform Listei Monumentelor Istorice 2015 - judetul Dambovita, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I nr. 113 bis/ 15.II.2016

Conform prevederilor PUG si RGU aferent, art. 47. alin (3), lit (b). coroborat cu prevederile PUG si RLU, lucrarile de construire se pot realiza in baza unei documentatii de urbanism PUZ, in conditiile legii si de aprobarea acesteia de autoritatea publica locala.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicata, art. 32, alin 5, lit. a), prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, spatiile verzi amenajate (minim 10%) accesele, numarul locurilor de parcare, etc.

Potrivit prevederilor Legii 350/2001, art 32. alin (10) republicata, majorarea indicilor urbanistici (POT si CUT) este posibila o singura data cu maximum 20% si nu modifica caracterul general al zonei.

SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE ESTE DE 268,00mp

Indici urbanistici cf PUG P.O.T.=45,00%; C.U.T.= 1.3; REGIM DE INALTIME: 3 niv

Indici urbanistici cf. situatiei existente P.O.T.= 26,11%; C.U.T.= 0.26; REGIM DE INALTIME: 1 niv

Beneficiarul doreste desfiintarea constructiilor existente C1 si C2 si construirea unei locuinte P+1+M.

SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:

- actualizare plan cadastral;
- plan cadastrale, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
- studiu geotehnic;
- PUG aprobat;

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 3 in partea centrala a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil si accesul facil, aceasta zona s-a dezvoltat intens cu tendința majora către o zona destinata locuirii, activitatilor complementare locuirii.

ÎNCADRARE IN LOCALITATE

Terenul in suprafata totala de **268.00mp** are acces din str.I.A.Bratescu Voinesti si din str. Justitiei, este ocupat cu constructiile:

- locuinta C1 din caramida, cu acoperis din tabla, formata din trei camere, antreu si beci, cu o suprafata de 53.00mp

- anexa locuinta C2 din caramida, cu acoperis din tabla, formata dintr-o camera, camara si beci, cu o suprafata de 17.00mp

Conform PUG Targoviste parcela apartine zonei : **LMu- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+1+M (pana la 10 m) – cu cladiri de tip urban- exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).**

Tipuri de subzone functionale: C; LMu1, LMu2; ISa, ISf, ISct; ISi; Pcs; Pp; TE; S, TA

Forma terenului este neregulata, cu deschidere la strazile A. I. Bratescu Voinesti si Justitiei de 28.27m urmatoarele **vecinati**:

- **Nord** – str. Justitiei – 15.46ml ;
- **Est** – str. A. I. Bratescu Voinesti– 12.81ml
- **Sud** – Gruia Paraschiva– 20.27ml;
- **Vest** – Biserica Sf. Stefan a Stolnicului- 8.56ml
- Palas Damian George- 9.23 ml

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situata in nordul Campiei Targovistei, in zona de contact dintre acesta si Subcarpatii Ialomitei. Versantii inconjuratori Campiei piemontane a Targovistei sunt de natura diferita, datorita evolutiei diferite a partii estice in raport cu cea vestica. Paleorelieful cutat Pliocen coboara in trepte de la E la V dupa cele doua fracturi majore, falia Dambovitei si falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetata apartine partii interne a Avantfosei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior.

In Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completa, dezvoltand in suprafata o stiva groasa de 25-35m de pietrisuri si bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subtiri de nisipuri si argile nisipoase, ce apartin Pleistocenului superior.

Pe stanga Ialomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor Ialomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul Ialomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;

- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu- Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incatrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicești, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul Ialomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a Ialomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca Ialomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Amplasamentul este situat in terasa inferioara a raului Ialomita.

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan*, stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.
- *Stratul acvifer freatic superficial* este situat la cca -8.00-9.00m de la cota terenului natural.
- *Fundarea* pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila nisipoasa cafeniu - roscata, plastic vartoasa, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,
- *Presiunea conventionala* pentru stratul argila , conform Stas 3300/2 – 1985, este $P_{conv} = 250\text{kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = -2.00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $b = 1.00\text{m}$.

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :

- la $h = -1.00\text{m}$, $P_{conv} = 210\text{kPa}$
- la $h = -1.50\text{m}$, $P_{conv} = 230\text{kPa}$
- *Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate* ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:
 - se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
 - In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
 - Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
 - Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.

- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

-La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei "zero" a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

Riscuri antropice

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic anexat.

2.3 CIRCULAȚIA

In zona studiata, circulația se desfasoara pe str. I.A.Bratescu Voinesti care are urmatoarele caracteristici

- gabarit: **5.50m (parte carosabila);**
- categoria drumului: **drum local;**
- profil: **8.60m ampriza drumului;**

masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);

Siguranta circulatiei

Marcajele rutiere la sol constau in marcajul longitudinal cu linie continua – cu intreruperi la intersectii, linie discontinua ce delimiteaza benzile de circulatie de pe acelasi sens, precum, si marcajul transversal specific trecerilor de pietoni.

La intersectiile cu strazile laterale sunt montate indicatoare rutiere care reglementeaza prioritatea pentru artera rutiera de grad superior str. Justitiei.

Sistemul rutier

Suprafata caii de rulare a strazii este realizata din mixturi asfaltice in stare foarte buna, fara denivelari, fisuri, fagase, asigurand participantilor la traficul rutier conditii optime de siguranta si confort.

Circulatia pietonala

Se desfasoara pe trotuarele adiacente str. I.A.Bratescu Voinesti, avand latimi variabile cuprinse intre 1,5-2.0m, fiind realizata din mixturi asfaltice si dale autoblocante.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Parcela studiata este ocupata cu urmatoarele constructii aflate in stare avansata de degradare :

C1 - LOCUINTA parter Sc = 53.00mp; Sd=53.00mp

C2 - ANEXA parter Sc = 17.00mp; Sd=17.00mp

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri, cea mai apropiata constructii se afla pe limita spre Vest a proprietatii

Zona studiata nu este străbătută de culoare de infrastructura tehnica;

Imobilul se afla in zona de protectie a monumentului istoric » Biserica Sf. Stefan a Stilnicului » inscris la pozitia 496, cod DB-II-m-17201 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Patrimoniul National.

BILANT TERITORIAL						
	ZONE FUNCTIONALE			EXISTENT		
				mp	%	
	SUPRAFATA TOTALA			268.00	100.00%	
LMu1	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (pana la 10 m) - POT 45.00%, CUT 1,30, NIV 3,00	din care :	I - edificabil Constructii	70.00	26.12	
			CC - circulatii interioare	total CC	50.00	18.66
				CCr - rutiere	0.00	0.00
				Ccp - pietonale	25.00	9.33
				Ccpa - parcaje	25.00	9.33
			U - zona tehnico edilitara	2.00	0.75	
			SV - zona verde amenajata	146.00	54.48	
TOTAL				268.00	100.00	

2.5 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata, aflata in intravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

1) Alimentare cu energie electrica.

Aferent strazilor A.I. Bratescu Voinesti si Justitiei se afla retea electrica aeriana LEA 0,4Kv, pentru

acest amplasament exista firida de bransament si contoar cu tablou general amplasat la limita proprietatii.

2) Alimentare cu apa.

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent A.I. Bratescu Voinesti si Justitiei. In incinta exista bransament la reseaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru la care se poate racorda obiectivul propus;

3) Canalizarea

Aferent A.I. Bratescu Voinesti si Justitiei exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale, in incinta exista bransament la reseaua de canalizare cu camin de canalizare la care sunt racordate obiectivele propuse;

4) Alimentare cu gaze

Aferent str. A.I. Bratescu Voinesti si Justitiei exista in prezent retea de alimentare cu gaze natural, in incinta exista bransament la reseaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, la care se poate racorda reseaua de utilizare gaze natural aferenta obiectivului propus;

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *relația cadru natural – construit;*

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

- *marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;*

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de Locuire, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție;*
- **Imobilul se afla in zona de protectie a monumentului istoric " Biserica Sf. Stefan a Stolnicului" inscris la pozitia 496, cod DB-II-m-17201 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Patrimoniul National.**

- *evidențierea potențialului balnear și turistic (după caz); - nu e cazul*

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publică a populației dar și a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul și investiția propusă, dat fiind că acest tip de intervenție va fi construită într-o zonă destinată construirii de locuințe.

Investiția propusă va trebui integrată corect urbanistic în zonă, deoarece în împrejurimi sunt amplasate și construcții cu funcțiunea de locuire.

Procedura de informare și consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfășurat astfel:

Anunț intenție de elaborare afișat la avizierul Primăriei Targoviste conform proces verbal de afișare.

Notificarea vecinilor direct afectați

Anunț elaborarea documentației afișat la avizierul Primăriei Targoviste conform proces verbal de afișare.

În urma încheierii procedurii de informare și consultare a publicului, nu s-a înregistrat nici o sesizare, observație, sau obiecție din partea publicului.

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cât și forma și caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei în domeniul locuirii.

Investiția propusă va trebui integrată corect urbanistic în zonă, deoarece în zonele adiacente sunt amplasate construcții cu funcțiunea de locuire.

Climatic, zona se caracterizează prin următoarele sarcini¹:

- temperatura medie anuală la Targoviste este de **+10°C**.
- temperatura maximă absolută **+40.4°C**
- temperatura minimă absolută **-29.3°C**
- adâncimea maximă de îngheț: **-0.90m-1.00m** de la cota terenului natural
- precipitații medii anuale : **650mm**
- sarcina dată de zăpezi **2.0kN/m²**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referință a vântului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referință, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

¹ Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ

Din punct de vedere seismic conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c=1,0$ sec

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 3 astfel:

- teren in suprafata de **268.00mp, nr. cad.88168**, teren curti constructii, in intravilan ;
- functiunea dominanta a zonei : LMu – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+1+M (pana la 10m)- cu cladiri de tip urban
- subzone functionale:Tipuri de subzone functionale:C; LMu1, LMu2; ISa, ISf, ISct; ISi; Pcs; Pp; TE; S,TA
- parcela studiata apartine zonei **LMu21- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+1+M (pana la 10m)** cu cladiri de tip urban – predominat rezidentiala;
- indicatori urbanistici : POT=45%; CUT= 1.3;

Prevederile documentației de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.

Prin documentatia PUZ se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului(CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiata are declivitate foarte mica, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind ca zona studiata este puternic antropizata, investiția propusa nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona.

In zona exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice, iar ZONA este supusa protectiei.

Spatiul in care urmeaza a se integra constructia nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se integreaza printr-un tesut nou , ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in zona studiata se va face direct din **str. I.A.Bratescu Voinesti** are invecineaza parcela la est si din **str. Justitiei** care invecineaza parcela la nord.

In incinta circulațiile vor fi cu sens dublu destinate autoturismelor mici pentru beneficiar si vizitatori.

a). In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

Se amenajeaza o platforma dalata pentru circulatia carosabila in incinta.

Se propun urmatoarele lucrari pentru asigurarea accesului corect la amplasament :

Amenajarea accesului

Accesul in incinta obiectivului se va realiza prin racordul existent la str. A.I. Bratescu Voinesti. Racordul este de tip palnie avand raze de 1,00, atat pentru intrare cat si pentru iesire si se va este excutat din dale prefabricate de beton. Accesul la incinta se va executa pe o latime de minim 3.50m.

Scurgerea apelor in zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul aleii carosabile si parcajului auto din incinta se va realiza prin colectarea lor la seratorul de hidrocarburi , dupa care vor fi deversate in rețeaua publica de colectare ape pluviale.

Semnalizarea rutiera

Intrucat pe str. A.I. Bratescu Voinesti , traficul rutier se desfasoara in sens dublu iar marcajul rutier este linie discontinua, iesirea din incinta in strada se face in ambele sensuri

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune desfiintarea constructiilor existente C1 si C2 si construirea unei locuinte P+1+M .

In mobilarea urbana propusa in plansa 04, clădirea va fi dispusa aliniat la str. A. Bratescu Voinesti, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții.

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare spatial - urbanistica a zonei,sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca

reciproc;

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Ca si zonificare funcțională parcela studiată va avea funcțiunea de LMu (Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M) – culoare galbenă pe planul de reglementări urbanistice;

Construcția se va amplasa în interiorul edificabilului propus.

BILANT TERITORIAL													
	ZONE FUNCTIONALE			EXISTENT		PROPUS			INDICI OCUPARE				
				mp	%	Sc (mp)	Sd (mp)	%	P.O.T	C.U.T.			
	SUPRAFATA TOTALA			268.00	100.00%	268.00		100.00%					
LMu	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (pana la 10 m) - POT 45.00%, CUT 1,30, NIV 3,00			din care :	I - edificabil Constructii		70.00	26.12	120.00	345.00	44.78	max 45%	1.30
					CC - circulatii interioare	total CC	50.00	18.66	77.00		28.73		
						CCr - rutiere	0.00	0.00	7.00		2.61		
						Ccp - pietonale	25.00	9.33	45.00		16.79		
						Ccpa - parcaje	25.00	9.33	25.00		9.33		
						U - zona tehnico editlara	2.00	0.75	2.00		0.75		
					SV - zona verde amenajata	146.00	54.48	69.00		25.75			
					TOTAL					268.00	100.00		

Alinierea construcțiilor:

- Se stabilește linia roșie – alinierea limitativă obligatorie față de aliniamentul existent la I.A.Bratescu Voinesti este de 1.50m și la str. Justitiei de 1.50m, se pastrează aliniamentul existent

Edificabilul propus, se va retrage față de limitele parcelei astfel²:

- Retragere de 1.50 m față de limita de Nord și EST;
- Retragere variabilă față de limita de SUD minim 2.00m și maxim 5.00m
- Retragere față de limita de vest de minim 2.00m.

S totală parcela = **268.00mp**.

Suprafața construită la sol = **120.00mp**.

Suprafața desfasurată = **345.00mp**.

Suprafața construcției propuse pt desfintare 70.00mp

POT maxim = **45,00%**;

CUT maxim = **1,30**.

Hmax.cornisa= 6.50m și Hmax. coama = 9,00m (față de CTA trotuar str. Justitiei);

Panta acoperis maxim 30°

Suprafața spații verzi pe parcela = **min 20%**.

Nr. parcuri autoturisme = **2 locuri de parcare în incintă**

² Conform planșei de Reglementări Urbanistice

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.
Regimul de construire propus: izolat fata de cladirile vecine ,
Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia – structura cadre de beton armat, cu inchideri din zidarie de caramida , tamplarie din PVC imitatie lemn, fatade finisate cu tencuieli decorative culoare alba.

-Se recomanda acoperis din tabla pana faltuita tratata anticoroziv, in culoarea gri inchis si asortata cu finisajele exterioare;

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Aferent I.A.Bratescu Voinesti afla retea electrica supraterana LEA 0,4Kv, pentru acest amplasament exista firida de bransament si contor cu tablou general amplasat la limita proprietatii.

3.6.2 ALIMENTARE CU APA:

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent I.A.Bratescu Voinesti in incinta exista bransament la reseaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru la care se poate racorda obiectivul propus;

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm și lungime totală de cca. 150 metri. Amplasarea rețelei se face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Obiectivul propus va fi încălzit in sistem centralizat, folosind ca si combustibil gaze naturale prin extidere si realizare retea de utilizare gaze naturale.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent I.A.Bratescu Voinesti, exista in prezent retea de alimentare cu gaze naturale, in incinta exista bransament la reseaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, la care se poate racorda reseaua de utilizare gaze natural aferenta obiectivului propus;

3.6.5 CANALIZAREA:

Aferent I.A.Bratescu Voinesti, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale, in incinta exista bransament la reseaua de canalizare cu camin de canalizare la care se poate racorda obiectivul propus;

Pentru apa uzata menajera din zona de grupuri sanitare, canalizarea se va realiza prin racordarea la rețeaua publica de canalizare, conform planșei de Rețele Edilitare.

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:

In timpul edificării construcției se va încheia un contract cu o firmă specializată în colectarea deșeurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de construcții, etc)

Deseurile solide vor fi colectate în interiorul clădirii în cosuri de gunoi, iar în exterior în puștele ecologice și vor fi preluate de către o firmă specializată pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deșeurilor menajere.

SANATATEA POPULATIEI

Construcțiile se vor încadra pe deplin în cerințele prevăzute de Ordinul ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice”.

- Hotărârea Guvernului nr. 856/2002
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor republicată în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 28 martie 2014
- Hotărârea nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naționale de gestionare a deșeurilor și a Planului național de gestionare a deșeurilor

Vor fi respectate Normativele și STAS-urile referitoare la sănătatea publică, în special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Construcțiile sunt echipate cu instalații, îndeplinind toate standardele în acest sens.

Alimentarea cu apă caldă se va realiza cu instalații proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin bransamente la rețeaua de distribuție din zonă. Încalzirea spațiilor interioare se va face în principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de încălzire și aeroterme având ca sursă de energie gazele naturale.

Se prevăd instalații de condiționare aerului în special la spațiile sociale și birouri.

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevăzute cu subsol și se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **excepția de la construcția adăpostului**.

PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificare potențialului turistic și balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiată este în totalitate proprietate privată persoană fizică conform Act de Alipire nr. 814/05.05.2022

Amenajările propuse nu generează servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, însoțire etc.).

3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea și costurile lucrărilor de investiție:

Timp scurt (1 - 3 luni).

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp mediu (8 luni).

- executarea clădirii halei la roșu (fundatii ziduri stâlpi și învelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**

- executare racordurilor și branșamentelor în clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (1 an).

- construire căii de acces corespunzătoare în incintă - **costuri suportate de către beneficiar;**

- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**

- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**

- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

Costuri ce cad în sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM ȘI TOATE MĂSURILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI SANATATEA POPULAȚIEI CARE SE IMPUN ȘI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILĂ A TERITORIULUI, VOR FI SUPTATE INTEGRAL DE CĂTRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBICTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- * Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata);
- * Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
- * Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ; Funcțiunea dominantă a construcțiilor si amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiata este de LMu (Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+1+M. Zona se pretează unei astfel de intervenții si realizarea construcției propuse.



Intocmit
Sef proiect
Arh George Buda

Echipare edilitara
Ing Doina Eftimescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE C1 SI C2 si CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M

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 pentru Construire locuinta P+1+M, in mun. Targoviste, Str. A.I.Bratescu Voinesti, nr. 5, jud. Dambovita, constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al Mun. Targoviste prin Hotararea nr..... din).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

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

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 Teren in suprafata de **268mp**, proprietate privata persoana fizica Palas Damian George

3.1.2. Acces carosabil si pietonal din str. A.I.Bratescu Voinesti si Justitiei

3.1.3. Amenajarea peisagera a spatiului studiat.

3.1.4. Categoria de folosinta actuala a parcelei studiate este «curti constructii», conform Planului de Amplasament si Delimitare a bunului imobil, anexate PUZ.

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este "Functiunea dominanta a zonei : **LM- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+1+M (pana la 10m)**

Tipuri de subzone functionale: C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA.

3.3. Dupa parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ).

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura **unitate functionala** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice fiecarei subunitati functionale.

Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Ridicarea interdictiei de construire in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform **art. 4.** din RGU si plansei nr. 3." Reglementari urbanistice".

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor RGU.

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

Utilizari permise cu conditii :

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia de respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 actualizata si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

b. Se vor respecta zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 actualizata privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile RGU si cu plansa nr. 6 - " Reglementari echipare edilitara".

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

In cazul in care investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a.1. Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate urmatoarei functiuni, cea de locuire (propusa).

- **a.2.** Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata si se incadreaza in LMu21- zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+1+M (pana la 10m) cu cladiri de tip urban – rezidentiala;

- **indicatori urbanistici : POT=45%; CUT= 1.3;**

- **a.3.** In plansa nr. 3 – "Reglementari urbanistice" este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 3)

ZONA REZIDENTIALA– unitate functionala de baza

IV . PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

- **LMu21- zona rezidentiala** cu locuinte P, P+1, P+1+M (pana la 10m) cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala;

CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Functiunea dominanta a zonei studiate este "**zona rezidentiala**";

Art.2. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

- Subzona aferenta locuirii (locuinta propusa);
- Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale pe parcela;

- Subzona activitatilor tehnico - edilitare si gospodariei comunale;
- Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

Art.3. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela: echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, platforme parcare, garaj auto, imprejmuire teren ;

Art.4. Functiuni interzise in zona: activitati cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi ;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirilor

a. Activitati preponderente pe parcelele destinate locuirii individuale pe lot:

- Locuire ca activitate preponderenta pe parcela - pondere minimum 70 % din SD;
- Ocupatii relaxante : ingrijirea spatiilor verzi amenajate pe parcela, activitati de bricolaj, activitati relaxante etc.;

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza pe parcela; aceste activitati pot ajunge la maximum 30% din SD a cladirii si se desfasoara in conformitate cu reglementarile CL.

b.1. Functiunile complementare locuintei:

- spatii verzi, pentru joaca si agrement (recreere) ;
- alei carosabile, alei pietonale, terase acoperite, descoperite, parcaje, garaje (circulatie si stationare auto);
- alimentare cu apa;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) prin retele locale de canalizare
- salubritate si igiena urbana (platforma de pre colectare a deseurilor menajere);

b.2. Functiunile compatibile cu locuirea la nivelul parcelei, sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare;
- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare

b.3. Functiunile complementare locuintelor la nivelul zonei:

- alimentare cu energie electrica, telecomunicatii;
- alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei si pentru incalzire;
- salubritate si igiena urbana;

Art.5. Utilizari permise cu conditii :

5.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

5.2. In cazul in care alti gestionari de retele constata ca exista retele subterane pe amplasamentul studiat si le inscriu in avize la faza DTAC, se va respecta conditionarea respectiva.

Art.6. Interdictii permanente de construire :

6.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea activitatilor din vecinatate.

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

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea constructiilor, in functie de destinatia acestora, in cadrul zonei studiate se face conform din RGU si plansei nr. 3 - "Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. RGU.

Locuintele se orienteaza astfel incat, pentru cel putin jumatate din numarul incaperilor de locuit sa se respecte regula insoririi minime de 1 1/2 h la solstitiul de iarna in cazul orientarii celei mai favorabile (sud).

Art.8. Amplasarea fata de drumurile publice : conf. RGU.

-Accesul auto si pietonal se face direct din str. A.I.Bratescu Voinesti si pietonal din str. Justitiei.

Art.9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament (linia rosie): conform RGU si plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice, mobile, circulatii.

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniamentul existent la I.A.Bratescu Voinesti este de 1.50m si la str. Justitiei de 1.50m, se pastreaza aliniamentul existent

Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform RGU si plansei nr. 4 (Reglementari Urbanistice - zonificare functionala - zona edificabila).

- Retragere de 1.50 m fata de limita de Nord si EST;
- Retragere variabila fata de limita de SUD minim 2.00m si maxim 5.00m
- Retragere fata de limita de vest de minim 2.00m

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, **(asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata)**, a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela (in situatia in care vor fi astfel de solicitari) se recomanda **o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății, îngrădită sau nu, este de **2,00 m** (servitute de vedere).

Regimul de construire poate fi: - **izolat (cu retrageri fata de vecinatati)**

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- inchis (in regimul curtilor inchise sau deschise)

Beneficiarul dorește desființarea construcțiilor C1 și C2 și construirea unei locuințe P+1+M .

Clădirea se amplasează obligatoriu în limitele edificabilului stabilit .

- ❖ terenul ramas intre limita edificabilului si limitele laterale ale lotului este amenajabilul parcelei pe care se pot crea amenajari pentru petrecerea timpului liber, spatii verzi cu rol ambiental; spatiul ramas intre aliniamentul

principal si limita edificabilului (linia rosie) este destinat amenajarii gradinitei de fatada, acceselor carosabile si pietonale pe parcela, aleilor pietonale de acces in locuinta etc.

- ❖ Respectarea zonei destinate construirii si amenajarii are rolul de a crea ordine spatiala (raport intre «gol» si «plin»);

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11. Accese carosabile :

Constructia trebuie sa fie astfel amplasata incat sa permita accesul autovehiculelor pe parcela.

Art.12. Accese pietonale :

Parcela trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal al strazii direct prin aliniamentul parcelei; in solutia propusa nu sunt necesare alte servituti de trecere.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente: conf. cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

Art.14. Realizarea de retele tehnico-edilitare :

14.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, **apartin domeniului public national, judetean sau local**, dupa caz.

14.2. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local al Mun. Targoviste; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza cf. legii.

14.3. Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza **pe terenurile proprietate privata** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

14.4. **Indiferent de forma de finantare si de executare** a retelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

Art.15. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

15.1. **Instalatiile si retelele publice** sunt in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ teritoriale.

15.2. **Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice** (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice.

Art.16. In situatia in care, exista solicitari pentru construire inainte de executarea racordului pentru alimentarea cu apa si canalizare la sistemul public al Mun. Targoviste, se admite la autorizarea construirii realizarea de sisteme de alimentare cu apa proprii (put forat si retea locala de distributie) cu urmatoarele conditii :

16.1. Sistemul propriu de alimentare cu apa se va adopta atat pentru locuinta cat si pt anexe (unde este cazul).

16.2. In momentul realizarii echiparii tehnico – edilitare complete a parcelei, acestea nu se va racorda la sistemul public de utilitati , daca instalatiile si echipamentele nu corespund normelor si standardelor in vigoare.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Divizarea loturilor delimitate prin PUZ pentru toate functiunile alocate pe parcele noi este **interzisa**, fara elaborarea altei documentatii de urbanism.

Art.17. Actele vizand orice forma de introducere a unei parcele din agricol-extravilan in intravilan(deci destinata construirii), nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public) decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

Art.18. Parcela studiata are o suprafata de **268.00mp** si regimul maxim de inaltime de: P+1+M

Art.19. Inaltimea constructiilor :

Hmax.cornisa= 6.50m si **Hmax. coama = 9,00m** (fata de CTA trotuar str. Justitiei);

Panta acoperis maxim 30°

Art.20. Aspectul exterior al constructiilor :

Autorizarea executarii constructiei este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

20.1. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate in contrast cu vegetatia;

20.2. Se recomanda acoperisuri din tabla pana faltuita tratata anticoroziv, in culoarea gri inchis si asortata cu finisajele exterioare;

20.3. Garajele (in situatia in care nu sunt inglobate in cladire) si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Art.21. REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

Intrucat, in punct de vedere arhitectural in zona avem doua obiective la care sa ne raportam (se observa si din documentarul fotografic), prin edificarea constructiiei propuse, nu vor fi afectate aceste monumente s-a avut in vedere urmatoarele aspecte:

- În vecinătatea clădirilor monument, teoretic sunt delimitate zone protejate, în care se dorește controlarea intervențiilor prin regulamente locale care să asigure integrarea clădirilor noi în ambianța dictată de clădirea monument și limitarea agresiunilor (intervenții care riscă să afecteze/agreseze clădirea monument).

- s-a avut in vedere ca volumul construit sa nu fie prea masiv sau «zbuciumat», care schimbă scara «umană» a monumentului și nu afectează ambianța specifică a zonei;

- s-a propus un singur corp de cladire exitandu-se îndesirea exagerată prin realizarea de construcții anexe, în mare parte improvizatii parazitare.

- Prin expresia arhitecturală și materialele utilizate se asigură păstrarea identității locului și a nealterării relației cu monumentele învecinate, fațada este cartea de vizită a unei clădiri. Imaginea fațadei este mărturia stilului arhitectonic respectiv, precum și a aspectului istoric al străzii. Ea reprezintă expresia creației arhitectului din acel timp, ținând seama de preferințele de configurare ale beneficiarului.

- Culoarea este un element component important al fațadei. La alegerea ei trebuie consultat nu numai arhitectul ci și specialistul pentru clădiri istorice. Culoarele trebuie alese potrivit configurației fațadei, respectând elementele decorative specifice, cum ar fi ancadramentele ferestrelor sau cornișele. Compoziția de culori aleasă trebuie să fie în armonie cu cea a clădirilor învecinate. Imaginea la stradă a întregului front de case nu trebuie deteriorată prin alăturarea de culori nepotrivite. O schimbare a culorilor se va pregăti printr-un concept unitar, în cadrul unui proiect de specialitate. Pe baza desenelor colorate și a unor suprafețemostre de zugrăveală se poate verifica dinainte efectul culorilor și se poate obține acceptul necesar din partea Direcției de Cultură a județului Dambovița.

- amenajare căilor de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, nu vor afecta monumentele istorice.

- Amenajarea și utilizarea curților și spațiilor exterioare adiacente, există o combinație echilibrată între funcțiunile de locuit și cele gospodărești. Pentru valorificarea curților ar trebui îndepărtate folosirile neadecvate. Suprafețele trebuie amenajate pentru utilizări multiple, toate aferente funcțiunii de locuire. Prin amenajarea de mici spații verzi, eventual locuri de joacă pentru copii, având și bănci pentru recreere, poate rezulta un ansamblu de spații adecvate.

- sa întocmit **Raportul de cercetare arheologică preventivă** cercetare arheologică de către Complexul National Muzeal "Curtea Domneasca" nr. 2285 din 24.05.2023.

Cu precizarea că cercetarea arheologică preventivă, s-a desfășurat în zona liberă de construcții, situată la nord – est de imobilul ce urmează a fi demolat. Restul suprafeței ce urmează a fi cercetată (circa 56mp) este ocupată de imobilul amintit, situația arheologică fiind necunoscută. După analiza adâncimii fundațiilor imobilului, până la cota de -0,50m, perimetrul ar putea fi afectat de rețeaua fundațiilor imobilului. În mod obiectiv, mai rămâne de cercetat o suprafață de circa 50mp, pe o adâncime maximă de 0,50m.

Continuarea lucrărilor se va realiza OBLIGATORIU cu supraveghere arheologică, iar în cazul în care se vor releva complexe arheologice se va continua cu cercetare arheologică preventivă.

Art.22. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului (valori maxime)

POT = 45.00 % ; CUT = 1,30 ; Nr. niv.= 3

Depășirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC și numai în proporție de 10% în urma solicitării de către serviciul de specialitate al Primăriei mun. Targoviste însoțite de justificarea imposibilității respectării acestora.

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

Art.23. Parcaje :

Calculul necesarului de parcaje / garaje se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de funcțiune în parte : pentru locuința minimum un loc de parcare / garaj; pentru fiecare din celelalte funcțiuni complementare sau compatibile permise prin RLU necesarul se stabilește cf. actelor normative (P 132-93).

Garajele se pot realiza pe parcela, fie la partea inferioara a cladirii, fie in cladire anexa, provizorie sau durabila, cu respectarea Codului Civil. S-au prevazut 2 locuri de parcare.

Art.24. Spatii verzi :

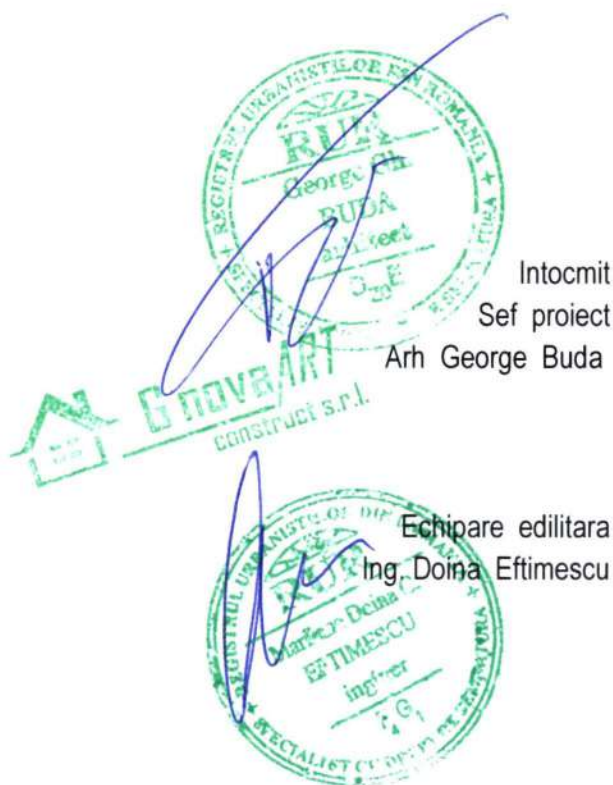
Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Art.25. Imprejmuiri :

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul DTAC, PT



Intocmit
Sef proiect
Arh George Buda

Echipare edilitara
Ing. Dolina Eftimescu