

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

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

*Municipiul Târgoviște, str. Morilor, nr. 41
județ Dâmbovița*

Beneficiari: **VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL** – Municipiul Târgoviște, Str. Preot
Toma Georgescu, Nr. 3, Bl. 22, Et. 4, Sc. C, Ap. 12

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

NR. PROIECT: **Z607/01.2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Morilor, Nr. 41**

BENEFICIARI: **VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL**
Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. Preot Toma Georgescu, Nr. 3, Bl. 22, Sc. C, Et. 4, Ap. 12

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 25.000

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 1.000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 500

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 500

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 300

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 300

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 300

P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE

Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	10
2.3. Circulația.....	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	11
2.5. Echiparea edilitară	12
2.6. Probleme de mediu.....	13
2.7. Opțiuni ale populației	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	13
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	14
3.3 Valorificarea cadrului natural	14
3.4 Modernizarea circulației.....	14
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	14
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	17
3.7 Protecția mediului	17
3.8 Obiective de utilitate publică	18
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	18
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	19

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Str. Morilor, Nr. 41, Municipiul Târgoviște

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

Beneficiar: VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL – Municipiul Târgoviște, Str. Preot Toma Georgescu, Nr. 3, Bl. 22, Et. 4, Sc. C, Ap. 12

Data: ianuarile 2025; Cod proiect: Z607

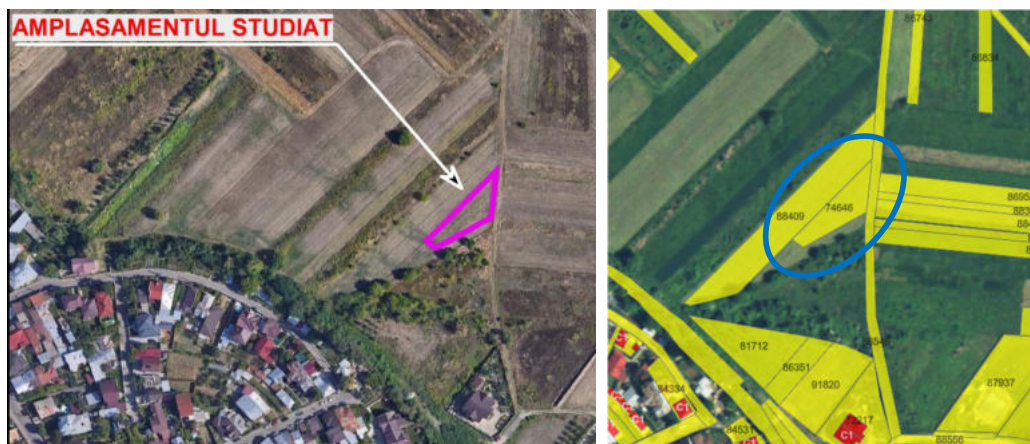
Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire până la aprobare PUZ și de reglementare a unui teren proprietate privată - persoane fizice **VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL** în vederea construirii unei locuințe cu regim de înălțime P+1 și împrejmuire teren.

Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **700,0 mp** și este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Morilor, nr. 41, UTR 14, Jud. Dâmbovița.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 185/23.11.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent", deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (4) lit. a) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

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

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 3174/30.12.2022;
- Studiu geotehnic Af.;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

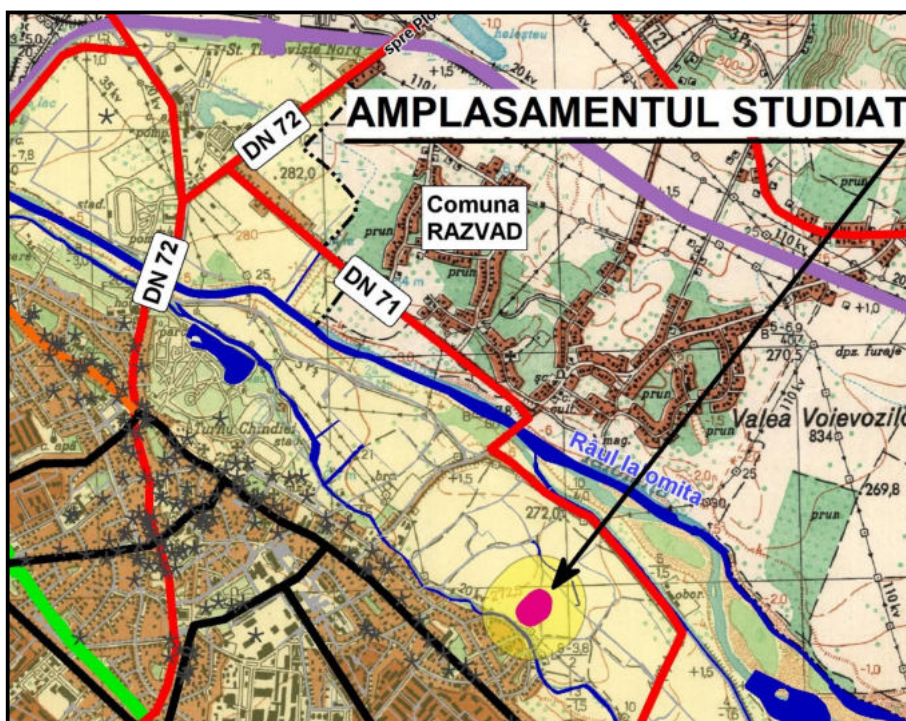
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea estică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște. Parcela de teren care face obiectul PUZ are acces din Str. Morilor face legătura cu Calea Domnească.

Parcela care face obiectul PUZ este situată într-o localitate urbană cu dezvoltare specifică a unui oraș de câmpie înaltă, într-un context teritorial deosebit de atractiv: relații rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri naționale: DN 71, DN 72, DN 72A, pe direcțiile București, Ploiești, Sinaia, Câmpulung și Găești, cu posibilități de acces la DN1, DN 73 și DN 61, respectiv la autostrada A1 București – Pitești.

Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 14.

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

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: TAGR - Terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani)

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

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

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a cursurilor de apă – Iazul Morilor, Ialomița, canal hidrotehnic; Zona de protecție a stației de epurare Târgoviște Nord; în zona de protecție obor; în situl istoric din Lunca Ialomiței.

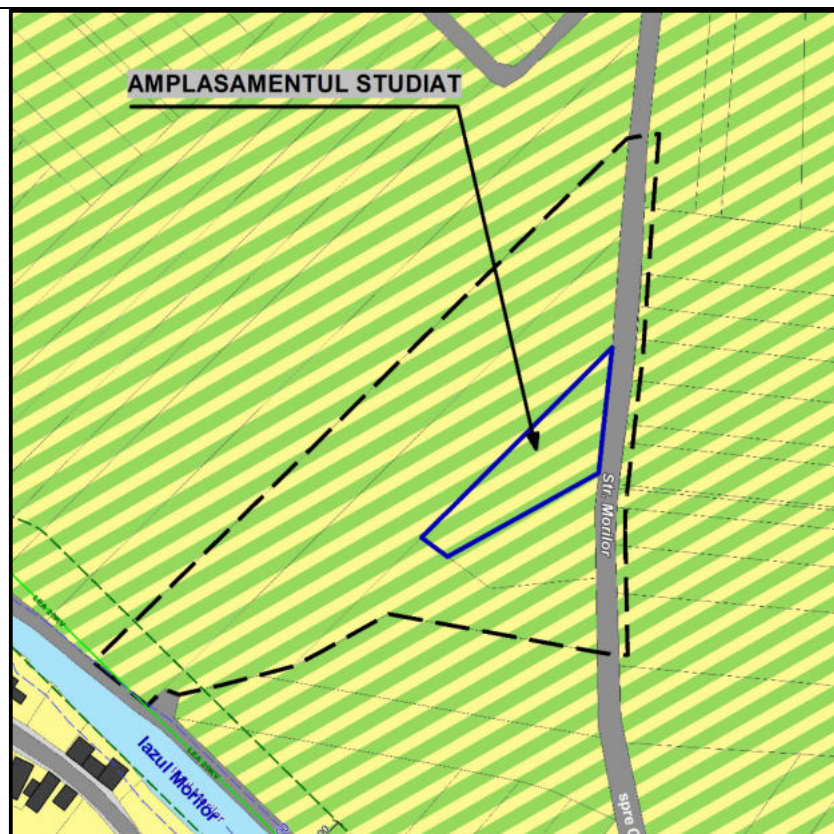
Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele adiacente la Calea Ialomiței, între Calea București și Parcul Crizantema, precum și la artera de penetrație spre Ploiești - str. Gimnaziului; zona **TAGR** din Lunca Ialomiței, care constituie o rezervă **LMu** pentru o etapă peste 10 ani.



Încadrarea în PUG

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperele urbane din vecinătate – Iazul Morilor.

Amplasamentul are acces carosabil public din strada Morilor cu care se învecinează pe latura de est.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul din zona amplasamentului se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane a Târgoviștei și este plan cvasiorizontal, cu o ușoară înclinare sub 1% de la nord-vest spre sud-est.
- Terenul afectat viitorului obiectiv se prezintă plan, stabil, nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile mămoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- Din punct de vedere al potențialului hidrogeologic, zona se află pe o structură acviferă care se caracterizează prin prezența a trei complexe acvifere: freatic și de mică adâncime, de medie adâncime, de mare adâncime. Dezvoltarea acestora pe verticală și orizontală prezintă variații atât în ceea ce privește poziția cât și grosimea.
- Orizontul acvifer freatic este cantonat în depozitele de pietrișuri din baza complexului argilos –prăfos nisipos aparținând holocenului și se situează sub -8m.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat în forajul executat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediată pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioada de revenire de 50 ani.

- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani.
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „a_g”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „T_c” are valoarea de 0,70 în zona nord-vestică a amplasamentului și 1,00 sec. în zona sud-estică (sursa: <https://www.encyclopedia.org>).
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din pietrișuri cu nisipuri cenușii, pietrișuri cu bolovănișuri și nisipuri cenușii.
- Pentru construcția proiectată, fundarea se va face direct în terenul natural, respectiv începând cu adâncimea h = -1,10 m.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (pietriș cu nisip) se dă o presiune convențională de bază $\bar{P}_{conv} = 350$ kPa, pentru o lățime a fundației B = 1,0 m și o adâncime de fundare D_f = -2,0 m.
- Se va respecta normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticală, având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații, pentru a elimina fenomenul de bălțire temporară.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole etc.), asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” – MLPAT 1994, modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Importanța la sapat a categoriilor de teren este următoarea:								
Nr. Crt	Denumirea pământurilor	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 cu tractor	Moto screper cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila Nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietris cu nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulația

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

În zona amplasamentului studiat Str. Morilor este neasfaltată, de pământ, cu ampriza cuprinsă între 4,90 m și 5,30 m.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Strada Morilor se încadrează la : străzi de categoria a V-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic redus.

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:500 este prezentat modul de utilizare a parcelei proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita zonei studiate cu o suprafață de 7547,0 mp;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ;
- limite parcele, proprietăți private.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 7547 mp.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **700 mp, NC 74646**.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil intravilan;
- forma terenului: formă regulată, trapezoidală;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Morilor;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: terenuri agricole rezervate altor funcțiuni, zone rezidențiale;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| - Nord: Miler Petruț Călin | - pe distanța de 61,05 m; |
| - Est: Strada Morilor | - pe distanța de 29,07 m; |
| - Sud: Ivan Axente | - pe distanța de 39,82 m; |
| - Vest: Teren Administrare Primărie | - pe distanța de 7,42 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument sau clădiri cu valoare;
- Forma terenului este regulată;
- Parcela are acces facil la Calea Domnească, prin strada Morilor;
- Conform Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare amplasamentul studiat nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița;
- Conform avizului Sistemului de Gospodărire a Apelor Dâmbovița obiectivul nu se află în zonă inundabilă. Conform Hărților de Hazard și Risc la Inundații, amplasamentul studiat prin PUZ se află în afara benzii de inundabilitate cu probabilitatea de 1% a râului Ialomița.
- Parcele din zona studiată sunt neutilizate și în stare de degradare;
- Iazul Morilor din vecinătate este o zonă în stare de degradare;
- Str. Morilor cu care se învecinează parcela este drum de pământ ce necesită modernizare.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă și care se află la o distanță de aproximativ 250 m de zona amplasamentului, pe strada Crișan.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare care se află la o distanță de aproximativ 250 m de zona amplasamentului, pe strada Crișan.

Alimentarea cu gaze

În zonă, pe strada Morilor există sistem de distribuție gaze naturale al Distrigaz Sud Rețele, la cca 100 m de amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

- DEER Sucursala Targoviste nu detine instalatii electrice de distributie in zona amplasamentului analizat.
- mai apropiat punct de racord se afla la circa 90m (LES 0.4kV alimentata din PTAB 1309)

- La distanța de cca 70 m, DEER-Sucursala Târgoviște detine linia electrică aeriană LEA 20 kV echipată pentru zone cu circulație redusă (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24 m simetric față de ax).

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre drumul public, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Pe parcela beneficiarului se vor amenaja spații verzi conform prevederilor legale de minim 30% și se va amplasa o platformă de deșeuri menajere în vederea colectării ritmice a acestora și transportul lor la rampa de gunoi ecologică.

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.

- Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional.

- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

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

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirii cu destinația de locuire, regim de înălțime P+1, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora.

Se vor respecta retragerile edificabilului propus față de limitele parcelei, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În urma concluziilor din studiul geotehnic și analiza fondului construit rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Prescripții conform PUG aprobat:

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

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

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

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, în vederea ridicării interdicției temporare de construire obținerii autorizației de construire este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic zonal întocmit conform legislației în vigoare și numai după obținerea în prealabil a unui aviz de oportunitate.

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile și pietonale: se asigură din strada Morilor pe latura estică a amplasamentului. Trotuarul propus al străzii va fi amenajat cu coborâre în dreptul accesului propus, pentru a permite accesul rutier la proprietate.

Drumul public str. Morilor necesită modernizare și se propune un profil transversal de 9,00 m format din:

- zona parte carosabilă 2 x 3,00 m;
- rigole 2 x 0,50 m;
- trotuare 2 x 1,00 m.

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

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

Proiectantul propune realizarea a 2 locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre spațiile verzi de pe parcelă.

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 de acces (strada Morilor): 9,00 m;
- greutate maximă admisă: 3,5 tone.

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

În planșa nr. 6 «Secțiuni transversale» este prezentat profilul transversal pentru Strada Morilor.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: locuire.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:
LMu – Zonă rezidențială.

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică la o distanță de 1,79 m și 1,96 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,00;
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății – latura de vest va fi de minim 5,00 m.

Bilanț teritorial

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

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	
ZONA DE STUDIU, din care:	7547.00	100%	
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1583.00	100%	21%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	718.00	45%	
ZONA RIGOLE CAROSABILE	119.00	8%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	238.00	15%	
TERENURI AGRICOLE REZERVATE ALTOR FUNCTIUNI	508.00	32%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	5264.00	100%	70%
TERENURI AGRICOLE REZERVATE ALTOR FUNCTIUNI- TAGR	5264		
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - LMu - din care:	700	100%	9%
Suprafata construita:	210.00	30%	
Suprafata desfasurata:	420.00*		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	226.00	32%	
Suprafata spatii verzi amenajate	210.00	30%	
Suprafata propusa pentru trecere in domeniul public pentru modernizare Str. Morilor	54.00	8%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT= 30%; CUT= 0.6; Rh. = P+1; H max. cornisa= 5.50 m; H max. coama= 7.50 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0.6
- Rh maxim = P+1

* (se admite subsol/demisol).

- H max. cornișă = 5,50 m; H max. coamă = 7,50 m
- H max. pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 3,00 m; H max. coamă = 4,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%

✱ **NUMĂR LOCATARI estimati:** 4;

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

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : 700 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 210 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 420 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Armonizarea cu Caracterul Local al Zonei:

Respectarea Esteticii și Stilului Arhitectural: Locuința trebuie să se integreze armonios cu stilul arhitectural predominant în zonă, respectând caracteristicile estetice, cum ar fi materialele, culorile și formele utilizate în construcțiile existente.

Înălțimea și Proporțiile: Respectarea înălțimii și proporțiilor clădirilor din zonă pentru a menține un peisaj urban echilibrat și coeziv.

2. Integrarea Spațiilor Verzi și a Elementelor Naturale:

Amenajarea Peisagistică: Crearea de spații verzi și grădini în jurul locuinței, care să contribuie la estetica și calitatea mediului urban, promovând un mediu sănătos și plăcut pentru rezidenți.

Conservarea Vegetației Existente: În măsura posibilităților, păstrarea și integrarea vegetației existente în designul locuinței, pentru a proteja mediul natural și a păstra biodiversitatea locală.

3. Utilități și Confort:

Accesibilitate și Mobilitate: Asigurarea unor căi de acces pietonal și auto bine definite, pavate, pentru a facilita mobilitatea și accesul la locuință.

Iluminat Exterior: Instalarea de iluminat exterior adecvat, care să asigure vizibilitatea și securitatea pe timp de noapte, fără a provoca poluare luminoasă.

4. Armonizarea cu Stilul Arhitectural Local:

Respectarea Stilului Arhitectural: Proiectul trebuie să se integreze armonios în contextul arhitectural existent al străzii Morilor, respectând stilul și caracteristicile clădirilor din zonă.

Materiale de Construcție: Utilizarea de materiale de construcție de calitate, care se potrivesc cu cele utilizate în construcțiile adiacente (de exemplu, fațade din cărămidă, tencuială decorativă, lemn).

5. Elemente de Sustenabilitate:

Eficiență Energetică: Utilizarea de tehnologii și materiale care să sporească eficiența energetică a clădirii, cum ar fi izolații termice eficiente, ferestre cu geam termopan și panouri solare.

Colectarea Apei Pluviale: Implementarea de sisteme pentru colectarea și reutilizarea apei pluviale în grădină și pentru alte necesități nealimentare.

Concluzie

Aceste reguli și recomandări sunt menite să asigure integrarea armonioasă și sustenabilă a noii locuințe în contextul urban al străzii Morilor din municipiul Târgoviște, respectând caracteristicile și estetica zonei, precum și nevoile și preferințele comunității locale.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă și branșarea la aceasta. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord.

Alimentarea cu apă

- Se propune extinderea rețelei și branșarea clădirii propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

Canalizarea menajeră

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

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

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua de redusă presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, 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. 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 proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Gospodăria comună

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

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

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

3.7 Protecția mediului

1. Protecția și utilizarea eficientă a terenului

Mentținerea unui echilibru între construcție și spațiile verzi – Se recomandă ca un procent semnificativ din teren să fie dedicat spațiilor verzi (minim 30% din suprafață).

Evitarea impermeabilizării excesive – Folosirea unor materiale permeabile pentru alei și parcări (pavaje ecologice) pentru a permite infiltrarea apei în sol.

2. Gestionarea eficientă a resurselor

Eficiență energetică – Utilizarea unor materiale termoizolante și a unor soluții pentru reducerea consumului energetic (panouri solare, pompe de căldură, becuri LED).

Colectarea apei pluviale – Instalarea unui sistem de colectare și reutilizare a apei de ploaie pentru irigarea grădinii.

Utilizarea materialelor sustenabile – Alegerea unor materiale de construcție ecologice, cu un impact redus asupra mediului.

3. Controlul poluării

Reducerea poluării fonice – Utilizarea unor soluții de izolare fonică pentru a nu genera disconfort vecinilor.

Gestionarea deșeurilor – Implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere și de construcție.

Limitarea emisiilor poluante – Alegerea unui sistem de încălzire ecologic, cu emisii reduse (centrală pe gaz în condensare, pompe de căldură etc.).

4. Protejarea biodiversității și a ecosistemului local

Plantarea de arbori și arbuști autohtoni – Aceștia vor contribui la menținerea biodiversității și la reducerea poluării aerului.

Evitarea utilizării substanțelor toxice în grădinărit – Se recomandă folosirea îngrășămintelor naturale și a metodelor ecologice de combatere a dăunătorilor.

Concluzie

Implementarea acestor măsuri va contribui la integrarea locuinței în zonă într-un mod sustenabil, păstrând caracterul liniștit și ecologic al zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor în sensul trecerii unei suprafețe de 54,0 m din domeniul privat al beneficiarilor în domeniul public de interes local pentru modernizarea Str. Morilor.

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea accesului – timp estimat : 2 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;

Categorii de investiții/costuri:

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

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului; amenajare acces, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.
3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcție propusă- vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (**VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL**)

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- * Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unei clădiri cu destinația de "locuință P+1", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 185/23.11.2023 de către Primăria municipiului Târgoviște;
- * Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ: LMu – Zonă rezidențială;
- * Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: locuință;
- * Amprenta la sol a construcției propuse va fi de maxim 210 mp. Construcția va avea regim de înălțime P+1E;
- * Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.6, Rh maxim = P+1, H maxim = 7,50 m;
- * Accesul auto și pietonal se asigură din strada Morilor pe latura de est;
- * Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în procent de minim 30% (210 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ - "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**, Municipiul Târgoviște, Str. Morilor, nr. 41, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;

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

Documentații de urbanism:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDETUL DÂMBOVIȚA aprobat de CLMT;

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **700 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice **VLAD MARIA MAGDALENA și VLAD GABRIEL**, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Morilor, nr. 41, UTR 14, numar cadastral 74646.

3.2. Funcțiunea propusă pentru parcela care face obiectul PUZ este «zonă rezidențială» - **LMu**. Funcțiunea dominantă a zonei este "Terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani) – TAGR. Terenul este situat în intravilan.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizări permise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă un aliniament la strada Morilor, pe latura de est.

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică la o distanță de 1,79 m și 1,96 m;

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

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,00;

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- se propune accesul carosabil din strada Morilor, în partea de est a parcelei.

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

- accesul pietonal se va realiza din strada Morilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Secțiuni transversale".

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare.

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **74646** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **LMu - zonă rezidențială**.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus o singură zonă funcțională conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru zona funcțională propusă **LMu**, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole :

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

În cap. 1 - Generalități se detaliază :

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la :

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la :

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

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

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

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și

15 din R.G.U. cu referire la :

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LMu

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu - zonă rezidențială.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- locuire;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

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

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi);
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca locuința să fie însoțită dispune est - vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- parcela prezintă un aliniament la strada Morilor, pe latura de est.
- se propune retragerea aliniamentului astfel:
 - față de limita estică la o distanță de 1,79 m și 1,96 m;
- se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:
- construcțiile se vor retrage la minim 7,50 m față de axul drumului pe latura estică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se va retrage astfel:
- față de limita estică la o distanță de 1,79 m și 1,96 m;
- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,00;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății – latura de vest va fi de minim 5,00 m.

- regim de construire: izolat;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Morilor în partea de est și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;

- accesul va avea o dimensiune de minim 5,00 m;

Pentru drumul public strada Morilor se prevede o zonă a drumului între aliniamente formată din:

- parte carosabilă 2 x 3,00 m;

- rigole 2 x 0,50 m;

- trotuare 2 x 1,00 m;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din Strada Morilor.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;

- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;

- avizul de branșare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD;

- în apropierea rețelor/branșamentelor de apă și rețelor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa în 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 Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelor vor fi suportate de către beneficiar;

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare;
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate;

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe plan, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (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, 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, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

- obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se admite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă va fi: H max. cornișă = 5,50 m, H max. coamă = 7,50 m;

- pentru anexe, foișoare, garaje se propune H max. cornișă = 3,00 m; H max. coamă = 4,00 m;

- regim maxim de înălțime propus P+1;

- se admit subsol/demisol.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

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

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

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

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

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

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

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

- materiale admise: metal, piatră, cărămidă, zidărie, etc.

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (vișiniu, brun cărămiziu, maro, gri).

- tămplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Articolul 20 - PARCAJE :

- se vor amenaja 2 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

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

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 30%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.6;

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 14.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu