



PROIECTANT : **S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – CONSTRUIRE STATIE I.T.P. AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN

Municipiul TARGOVISTE, Calea Campulung , NC 1282/19.12.2019

**Beneficiar : Gheorghe Alin Nicolae si Gheorghe Angelica-Maria – Comuna
Tatarani, Sat Priboiu, Str. Principala, Nr. 24**

PROIECTANT:

S.C. CITYMAP S.R.L. - TARGOVISTE

1



FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE STATIE I.T.P. AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Calea Campulung,
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **Gheorghe Alin si Gheorghe Angelica-Maria**
5. Data: Decembrie 2019; cod proiect Z346



CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

- 1.2. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.3. Obiectul PUZ
- 1.4. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

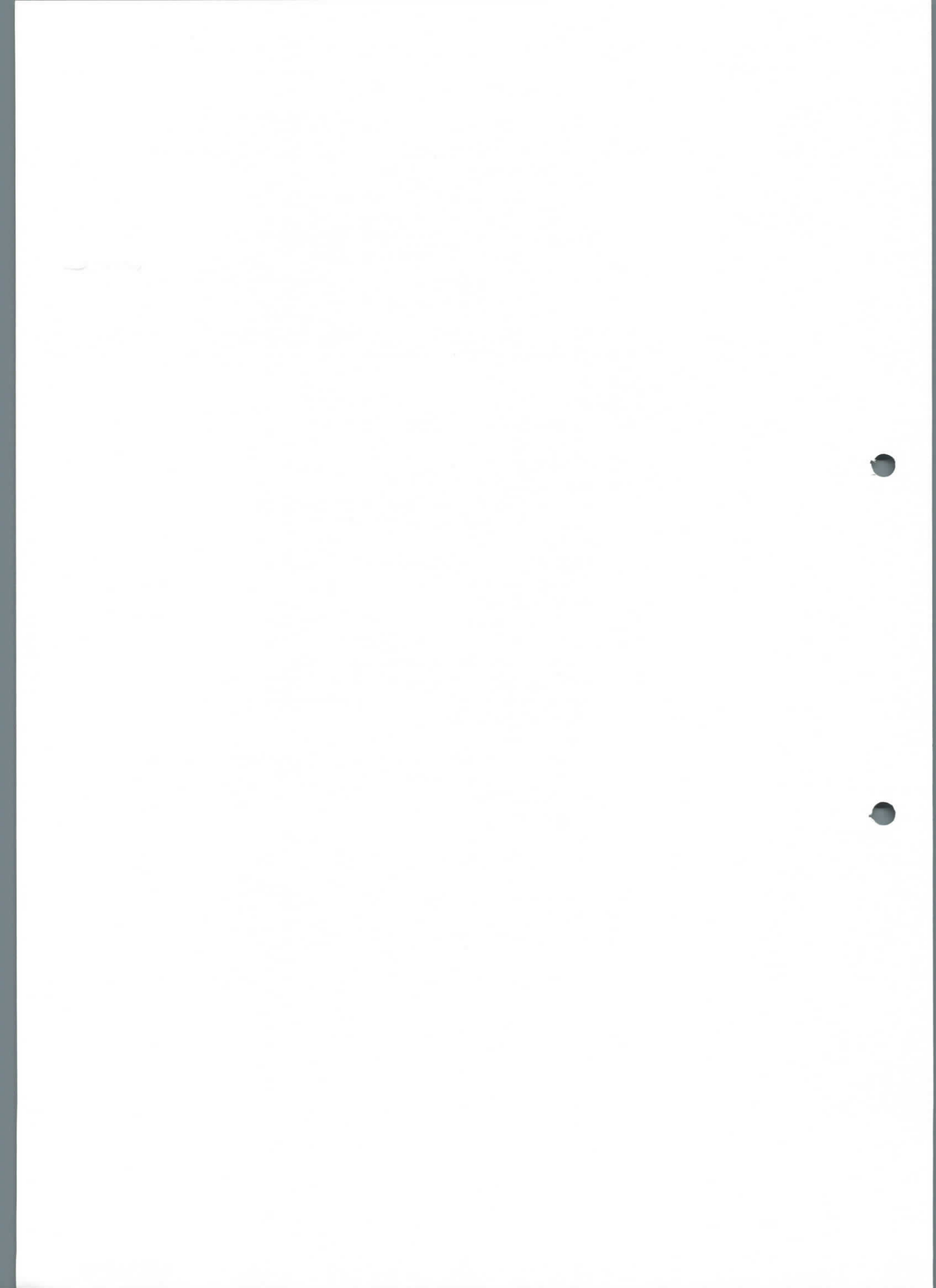
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- DISPOZITII GENERALE
- REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1282/ 19.12.2019
CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE autentificat cu nr. 2399/14.11.2019
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE
STUDIU GEOTEHNIC

PIESE DESENATE

0.1	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC 1 : 25000
0.2	INCADREAREA IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 2000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 1000
2.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 750
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 750
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 750
5.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|---------------------|---|
| 1. Denumire proiect | PUZ – CONSTRUIRE STATIE I.T.P. AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN |
| 2. Adresa: | Municipiul TARGOVISTE, Calea Campulung, |
| 3. Proiectant: | S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste |
| 4. Beneficiar: | Gheorghe Alin si Gheorghe Angelica-Maria |
| 5. Data: | Decembrie 2019; cod proiect Z346 |



1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unor constructii – statie I.T.P. auto si locuinta P+1, pe un teren cu suprafata de **5000 mp**, proprietate a beneficiarilor **GHEORGHE ALIN NICOLAE SI GHEORGHE ANGELICA-MARIA** situat in intravilanul Municipiului Targoviste, Calea Campulung, NC 1282/19.12.2019.

In Certificatul de Urbanism nr. 1282/19.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform Conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, art. 8.29.6, pentru parcelele de teren adiacente la strada Calea Campulung sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai dupa obtinerea avizului prealabil de oportunitate in conditiile Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32, lit. c).

Prin documentatia PUZ — Construire statie I.T.P. auto, locuinta P+1 si imrejmuire teren, se va stabili:

-conform Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare ai terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico edilitare impuse separatori hidrocarburi,etc.

-se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinatati, a Legii nr. 50/1991, republicata, a HG 525/96, republicata, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metoioigice de aplicare a Legii nr. 350/2001 si a prevederilor Ordinului 43/1997.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG si in zona

In plansa 0.1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al municipiului Targoviste se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita.

In plansa 0.2 " Incadrare in PUG", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 34, unde functiunea dominanta conform PUG si RLU aprobat este **LMu** – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2(pana la 10 m) si **TAGR**- terenuri agricole rezervate pentru locuinte. Pe plansa UTR 34 este reprezentata si limita teritoriului intravilan aprobat al municipiului Targoviste.

In plansa nr. 0.3 – " Incadrarea in zona" sc. 1 : 2000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ si limita zonei studiate in PUZ .

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit cu functiunea predominanta de locuire individuala pe lot, regim mic de inaltime, P – P+2

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, teritoriul apartine părții nordice a Câmpiei Române ,subunitatea Câmpia piemontană a Târgoviștei cu dezvoltare in interfluviul Ialomita – Dambovita.

Geomorfologic zona studiata se dezvolta pe terasa inferioara din interfluviul interfluviul Ialomita – Dambovita

Zona studiata are o usoara panta(0,10%) de la nord-vest spre sud-est, fara potential de risc privind fenomenele de instabilitate.

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in zona terasei inferioare a raului Ialomita.

-Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternara –argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

-Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

-Amplasamentul nu prezinta riscuri antropice.

In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatiile mult diminuat in ultimii ani.

La data cercetarii precipitatiile pot fi considerate peste cele normale din aceasta perioada respectiv extreme cu fenomene de seceta.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat in forajul executat ,aceasta se situează la cote medii de – 5,00 mm fata de suprafata terenului

-Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile prafoase, argile prafoase slab nisipoase)

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi ca bune de fundare.

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.



Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani si $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile 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 8_1 (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 $0,30g$ iar perioada de colț „ T_c ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu. Zona seismică de calcul pentru proiectare este „B”.

Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este:

Risc geotehnic. Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 1 respectiv risc geotehnic redus.

Riscul geotehnic este redus, amplasamentul fiind incadrat in categoria geotehnica 1.

2.4. Circulatia

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila si pietonala din strada Calea Campulung(DN 72A).

Drumul National 72 A, Calea Campulung este in stare buna din punct de vedere al imbracamintii asfaltice dar necesita modernizari din punct de vedere al rigolelor, spatiilor vezi si trotuarelor

Conform prevederi Ord. nr.47/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi de interes national .

2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. - "Situatia existenta" scara 1 : 1000 este prezentat este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si posibilitatea de acces dintr-un drum public si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita zona studiata ;
- limita proprietate beneficiari ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de **5000 mp, NC 79760**, are categoria de folosinta "arabil".

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

Nord - NC 7594	- pe o distanta de 18,01 m;
Est - NC 7633, NC 7634	- pe o distanta de 282,97 m ;
Sud - Calea Campulung(DN 72A)	- pe o distanta de 17,93 m;
Vest - NC 7583, NC 7584	- pe o distanta de 283,40 m;

Amplasamentul care face obiectul PUZ este afectat de zona de protectie a drumului national.

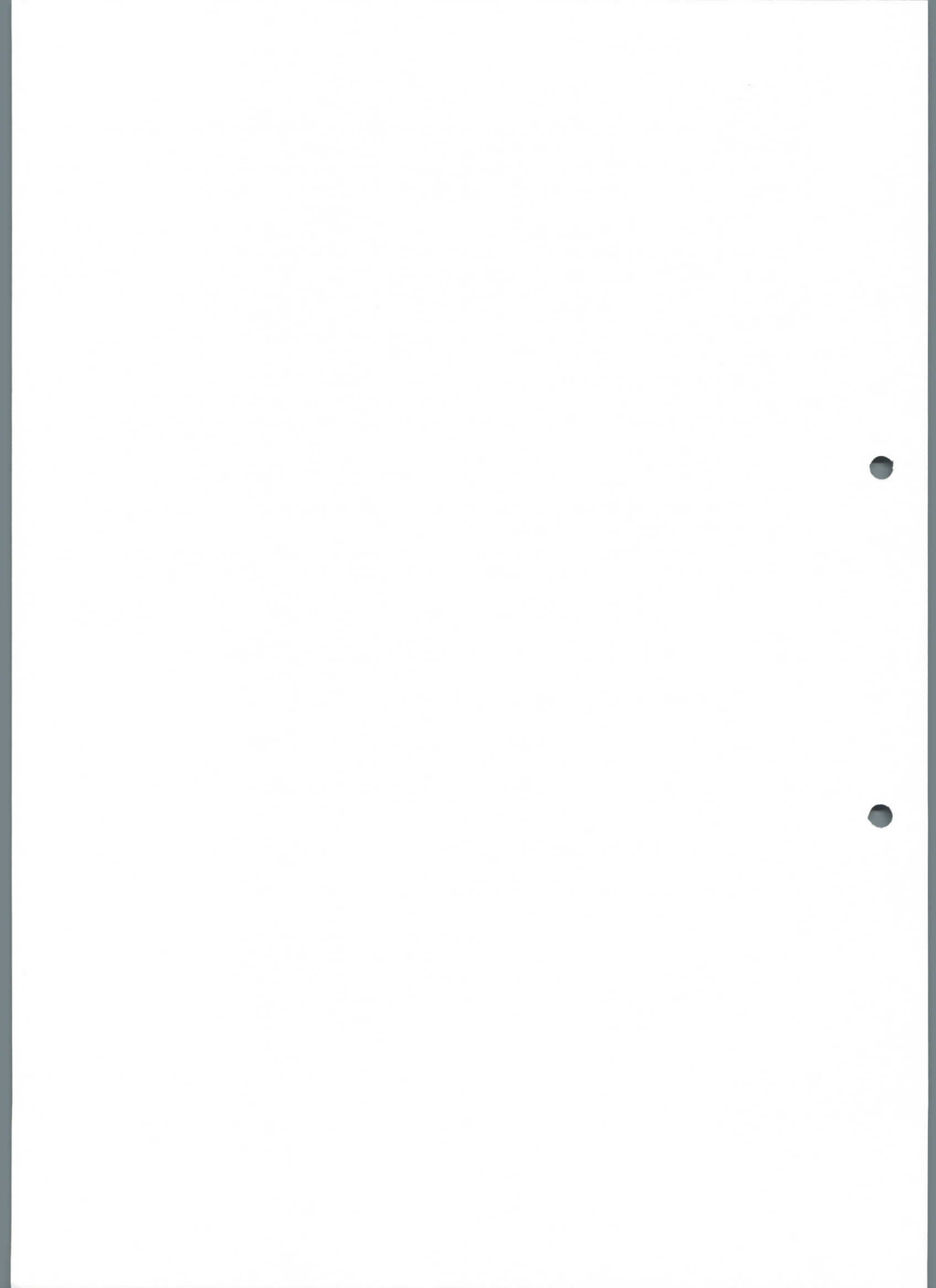
Terenul este neimprejmuit.

Parcela care face obiectul documentatiei PUZ nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in LMI.

Distantele fata de vecini pe fiecare reper cardinal:

Nord- locuinta functionala la 585,00 m;

Est- locuinta la 46,50 m, la 47,00 m si la 52,00 m, hala la 82,00 m;



Sud- locuinta la 66,50 m, la 41,00 m si la 62,50 m si Hostel Floare la 35,00 m si Centru de dializa la 89,00 m ;

Vest- locuinta la 730,00 m;

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 41,00 m.

2.6. Echiparea edilitara

In zona studiata, de-a lungul strazilor publice exista sisteme centralizate publice pentru furnizare utilitati : apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilitati.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre spatiile verzi de pe parcela.

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si riscuri antropice;
- In conditiile neimplementarii documentatiei PUZ suprafata de teren va avea in continuare utilizarea de teren arabil, dar fara randament economic. Solurile isi vor mentine aceiasi compozitie sau se vor degrada daca zona va fi intens pasunata.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra faunei si florei existente va fi minim in conditii optime de desfasurare a activitatii umane.

2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii cu destinatia de : statie I.T.P auto si locuinta P+1 prin eforturile private ale beneficiarilor, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unor asemenea functiuni. Se sconteaza pe o imbunatatire a gradului de servire al locuitorilor din zona si diversitatea serviciilor oferite.

Beneficiarii sconteaza pe o afacere profitabila, locatia noii investitii fiind aleasa datorita amplasarii parcelei pe o artera de circulatie de importanta majora: DN 72A.

Optiunile populatiei vor fi exprimate si prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevazute de Ordinul nr. 2701/2010.

Pana la data elaborarii documnetatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a statiei I.T.P. auto cu functiunea dominanta **IS** "instituti publice si servicii de interes general"(prestari servicii, comert) si a locuinte cu functiunea dominanta **LMu**- "zona rezidentiala de locuinte P, P+1, P+2(pana la 10,00m)" astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;
- Definirea edificabilului se va face astfel incat rețelele publice existente din zona sa nu fie afectate;
- La stabilirea edificabilului propus s-a tinut cont de normele de proiectare privind NP 004/2003;



In urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma ca parcela este construibila, cu conditia elaborarii si aprobarii documentatiei PUZ si obtinerea avizelor de la toate institutiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul municipiului Targoviste UTR 34, iar administratia publica locala a conditionat autorizarea construirii de elaborarea si aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza caruia sa se studieze modul de realizare a investitiei propuse si amenajarile aferente.

- Functiunea dominanta : **IS - zona pentru institutii si servicii publice de interes general si LMu – zona rezidentiala de locuinte P, P+1, P+2(pana la 10,00m).**

- Subzone functionale : LMu1, LMu2, I, S, A, GC, TAGR, TRA, TRS.

3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul "comertului si prestarilor de servicii" pentru parcelele de teren amplasate in frontul drumului national DN 72A.

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

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

Etapă I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea bretelelor de intrare/iesire auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, separatoare, etc) si imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapă II : realizarea investitiei propuse –statie I.T.P. auto si locuinta P+1 si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorilor privati **GHEORGHE ALIN NICOLAE SI GHEORGHE ANGELICA-MARIA.**

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

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

Numarul de salariati estimat : cca 2.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal la trama majora a municipiului Targoviste, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona, precum solicitarilor crescute venite din partea proprietarilor de terenuri din zona, in vederea executarii de investitii comerciale/prestari servicii/industriale.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii comerciale/industrie nepoluanta sustin si justifica demersul beneficiarului. Imbunatatirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este inca un motiv pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ , mai ales ca parcela este neconstruita si nevalorificata.

3.5. Modernizarea circulatiei

In plansa " Reglementari urbanistice – Zonificare " scara 1:1000 sunt prezentate edificabilele maxime admise ale statiei I.T.P. auto si locuintei P+1.

Accesul, stationarea, circulatia pe parcela s-a organizat astfel incat sa asigure:

- siguranta autovehiculelor si utilizatorilor statiei I.T.P. auto;
- un parcurs minim al autovehiculelor pana la statiei I.T.P. auto;



Trafic (estimare)

Statia I.T.P auto va atrage un trafic de 10 autoturisme pe zi.

Amenajarea accesului

Accesul s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

Accesul la obiective este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 6 m.

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Pentru functiunile propuse se alocă locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii astfel :

Conform Anexei nr.5 din RGU, pct.5.11. este necesar amenajarea « 1 loc de parcare – locuinta.

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, statia I.T.P. auto se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m²;

- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;

- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Fluxul auto propus in incinta respecta normele privind fluenta si siguranta traficului auto. Au fost propuse 13 locuri de parcare de-alungul aleii carosabile private pentru rezidenti si pentru activitatea de servicii.

Scurgerea apelor

Apele pluviale se dirijeaza catre zonele plantate din incinta proprietatii beneficiarilor. Apele meteorice colectate de pe toate suprafetele betonate, inclusiv din parcare se trec prin separatorul de hidrocarburi, grasimi si dezinisipator amplasat in dreptul accesului/iesirii de pe parcela si apoi se deverseaza in reseaua de canalizare propusa pe parcela.

Capacitati de transport maxime admise :

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

- gabaritul drumului (DN) : 23,50 metri;

- gabaritul drumurilor din incinta : 4,50 metri si 11,00 metri;

- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;

- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta prestari servicii - IS desfasurate in cladiri – P+1 si LMu – zona rezidentiala de locuinte P, P+1, P+2(pana la 10,0m) desfasurate intr-o cladire P+1.

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

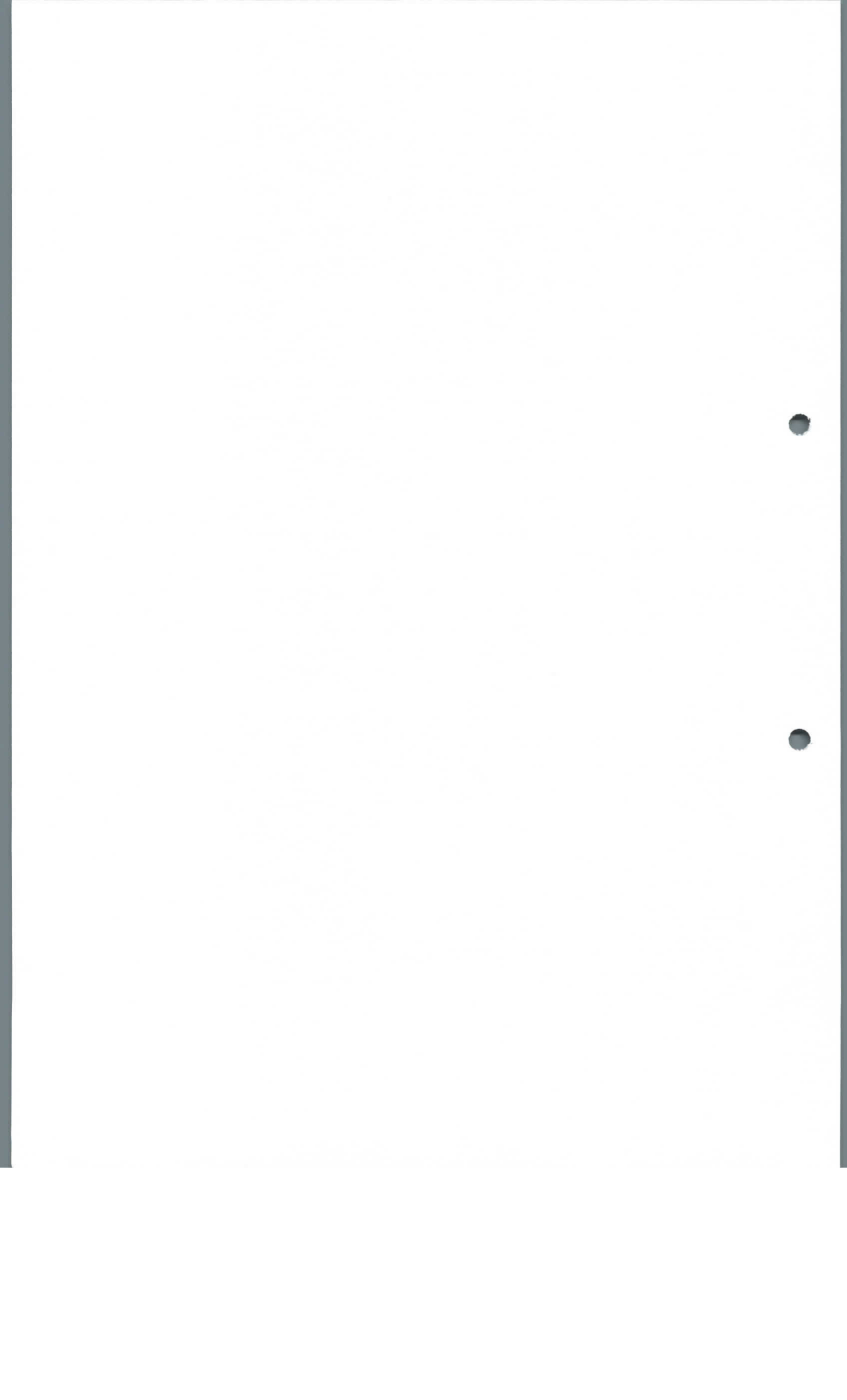
Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:



- Se definesc **edificabilele propuse**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine:
 - ■ Retrageri minime edificabil maxim admis statie I.T.P. auto:
 - - retras minim 234,0 m fata de latura posterioara a proprietatii;
 - - retras minim 0,60 m fata de latura de est;
 - - retras minim 5,0 m fata de Calea Campulung(DN 72A);
 - - retras minim 3,0 m fata de latura de vest;
 - ■ Retrageri minime edificabil maxim admis locuinta P+1 :
 - - retras minim 10,0 m fata de latura posterioara a parcelei;
 - - retras minim 2,0 m fata de latura de est;
 - - retras minim 45,0 m fata de Calea Campulung(DN 72A);
 - - retras minim 3,0 m fata de latura de vest;

- Se stabileste **H maxim** astfel:
 - spalatorie auto : **Hmaxim = 8,0 m**;
 - locuinta : **Hmaxim = 10,0 m**;
- Recomandări pentru finisajele interioare pentru pavimente si pereți utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat: plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cca 296 mp (cca 20 %) pentru functiunea de servicii si in suprafata de 1408 mp (cca. 40%) pentru functiunea de locuire)
 - Spatille verzi vor fi alcatuite din plantatie joasa spre strada si plantatie medie si inalta spre limita laterala si posterioara a parcelei cu rol ambiental si de protectie.
 - Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate si transportate la deponia ecologica.
- Circulatia carosabila in incinta (platformele betonate) au fost proiectate corespunzator necesitatilor de trafic. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru interventia pompierilor in caz de incendiu.
- Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurata prin rigole si guri de scurgere carosabile, legate la separatorul de hidrocarburi,grasimi si dezinisipator din incinta.

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	5000	100%	
* ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL, din care:	1480	30%	100%
Suprafata construita:	740		50%
Suprafata desfasurata:	1480		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	444		30%
Suprafata spatii verzi amenajate	296		20%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT=1; Rh. = 10,00m / P+1			
*ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU REGIM MIC DE INALTIME din care:	3520	70%	100%
Suprafata construita:	1232		35%
Suprafata desfasurata:	2464		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	880		25%
Suprafata spatii verzi amenajate	1408		40%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT=0,7; Rh. = 10,00m / P+1			



In plansa "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat PUZ, edificabilele propuse pentru statia I.T.P auto si pentru locuinta, amenajarile specifice si spatiile verzi propuse pe parcela care agenerat PUZ.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea investitiei electrice la linia electrica existenta pe strada Calea Campulung conform avizului SC Electrica SA.

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila si canalizare existente pe Calea Campulung conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre separatorul de hidrocarburi . Se propune realizarea unui separator de hidrocarburi pe parcela studiata.

Alimentarea cu gaze

Se asigura prin extinderea retelei de gaze naturale existenta pe strada Calea Campulung conform avizului obtinut de la gestionarul de retea

Amplasarea de obiective noi, constructii noi și lucrări de orice natură in zona de protecție si siguranța a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comerțului.

Gospodaria comunală

Se vor amenaja platforme speciale pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri ecologica.

3.8. Protectia mediului

* Se vor lua masuri ca lucrarile sa fie executate de un antreprenor de specialitate, cu respectarea solutiilor tehnice prezentate;

* Se vor lua masuri ca organizarea de santier sa fie realizata strict in limitele parcelei care face obiectul PUZ fara a bloca caile de acces;

* Se vor lua masuri ca la executarea lucrarilor sa se respecte toate prevederile legale prevazute in acte normative, STAS-uri, HG-uri pentru fiecare tip de lucrare in parte.

* In timpul lucrarilor de organizare de santier se vor lua masuri privind siguranta circulatiei rutiere si pietonale, prin semnalizarea pe timp de zi si de noapte a obstacolelor create in timpul executiei.

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

- * Se vor amenaja spatii verzi propuse pe parcela de cca 296 mp (cca 20 %) pentru functiunea de servicii si in suprafata de 1408 mp (cca. 40%) pentru functiunea de locuire)

- Alimentarea cu apa si canalizarea apelor menajere si pluviale vor fi asigurate in sistem public.

- S-a evidentiat ca impactul emisiilor de hidrocarburi asupra aerului este strict local.

- Concentratiile acestor emisii, conform masuratorilor efectuate la statiile aflate in functiune, scad foarte accentuat odata cu cresterea distantei fata de sursa.

- Avand in vedere aceste constatari se estimeaza ca in zona nu vor apare probleme deosebite.

- In ceea ce priveste impactul asupra mediului a nivelului de zgomot produs de autovehicule in timpul alimentarii, se apreciaza ca acesta nu va diferi de cel produs de circulatia autovehiculelor pe calea publica vecina.

- Sistematizarea verticala a terenului afectat de amplasamentul statiei I.T.P se va face tinand cont de diferentele de cote de nivel si necesitatea amplasarii statiei cat mai aproape de carosabilul drumului.

- Pentru a nu polua solul cu produse petroliere, rezultate prin scurgeri accidentale, s-au luat urmatoarele masuri: impermeabilizarea prin betonare a tuturor zonelor unde exista posibilitatea unor deversari accidentale.

Lucrarile, dotarile si masurile speciale care se vor lua pentru retinerea poluantilor, conduc la concluzia ca amplasarea statiei I.T.P va crea un climat adecvat si nu va afecta imprejurimile din punct de vedere peisagistic si privind protectia mediului.

Fata de cele mentionate se estimeaza ca impactul activitatii analizate asupra factorilor de mediu din zona este neglijabil, in conditiile unei exploatare corespunzatoare a obiectivului studiat.

3.9. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata;

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

In plansa " Proprietatea asupra terenurilor" s-au prezentat tipurile de proprietati asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes national;
- terenuri proprietate publica de interes local;
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Se propune realizarea unei statii I.T.P auto si unei locuinte P+1 pe un teren cu suprafata de **5000 mp**, proprietate a beneficiarilor, persoane fizice, **GHEORGHE ALIN NICOLAE SI GHEORGHE ANGELICA-MARIA** pentru care s-a incheiat un contract de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2399/14.11.2019.

* **Indicatori urbanistici, valori stabilite in PUZ : pentru statia I.T.P auto: POT = 50 %; CUT = 1 si pentru locuinta P+1: POT = 35%, CUT = 0,7.**

* Pe parcursul executiei lucrarilor, programul de lucru se va stabili cu acordul Consiliului Local al municipiului Targoviste, ori potrivit regulilor stabilite de acesta, astfel incat sa nu fie afectata excesiv linistea riveranilor din vecinatate a amplasamentului.

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE STATIE I.T.P AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN "

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " CONSTRUIRE STATIE I.T.P AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN "** situat pe Calea Campulung – DN 72A, Municipiului Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT(Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Legea 10/1996 republicata ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata ;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru Municipiul Targoviste, JUDETUL DAMBOVITA aprobat de CLMT;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1. Parcela cu suprafata de **5000 mp**, proprietate a lui **GHEORGHE ALIN NICOLAE SI GHEORGHE ANGELICA-MARIA** pentru care s-a incheiat contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2399/14.11.2019 destinata construirii unei STATII I.T.P AUTO, LOCUINTA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN .

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « arabil » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste, strada Calea Campulung – DN 72A, **numar cadastral 79760.**

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru parcela care a generat PUZ este **IS** "institutii si servicii de interes general"(prestari servicii, comert) si **LMu** – zona rezidentiala de locuinte P, P+1, P+2(pana la 10,00m).

Functiunea dominanta a zonei in care se inscrie investitia propusa (conform PUG aprobat) este de **LMu** – Subzona rezidentiala de locuinte P, P+1, P+2(pana la 10m) si **TAGR**.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune **art. 3** din **RGU**, precum si a altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul valabilitatii documentatiei.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4** din **RGU** si a altor prevederi legale ce vor apare ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor in vigoare si **Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificarile si cmpletarile ulterioare.**

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, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa si se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

In sensul **art. 10** din **RGU**, prin riscuri naturale se intelege : alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Municipiului Targoviste, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

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

5.1.1. Utilizari permise :

In zonele expuse la riscuri naturale sunt permise constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii si desecari, regularizari de alpii, lucrari de protectie si consolidare maluri, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc)

5.1.2. Utilizari permise cu conditii :

- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate in **art. 10, alin. 2** din **RGU**, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate dupa caz.

5.1.3. Utilizari interzise :

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele pe terenurile situate in zone expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale



sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de transport petrol, de gaze naturale, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din RGU.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform **art. 17** din **RGU** autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cu respectarea Anexei nr. 3 din RGU.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale mediului ambiant din spatiile inchise
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant, sanatate).

6.2. REGULI DE AMPLASARE FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Conditii de amplasare a constructiilor fata de drumurile publice se stabilesc conform **art. 18** din **RGU**, cu respectarea prevederilor Ordonantei Guvernului nr. 7/30/2010.

6.2.1. Drumurile publice sunt drumuri de utilitate publica si/sau de interes public destinate circulatiei rutiere si pietonale, in scopul satisfacerii cerintelor generale de transport ale economiei, ale populatiei si de aparare a tarii ; acestea sunt proprietate publica si sunt intretinute din fonduri publice, precum si din alte surse legal constituite.

6.2.2. Ampriza drumului este suprafata de teren ocupata de elemente constructive ale drumului in sectiune transversala : parte carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, piste pentru ciclisti, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.

6.3. REGULI DE AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT

Pozitia constructiilor in raport cu drumurile si spatiile publice reprezinta un element determinant al morfologiei urbane. Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament se face de regula cu respectarea configuratiei arhitecturale existente, conform prevederilor **art. 23** din **RGU**.

6.3.1. Aliniamentul este definit ca linia de demarcatie dintre domeniul public si domeniul privat, constructiile pot fi amplasate, sau aliniate astfel :

- la aliniament
- retras de la aliniament

6.4. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

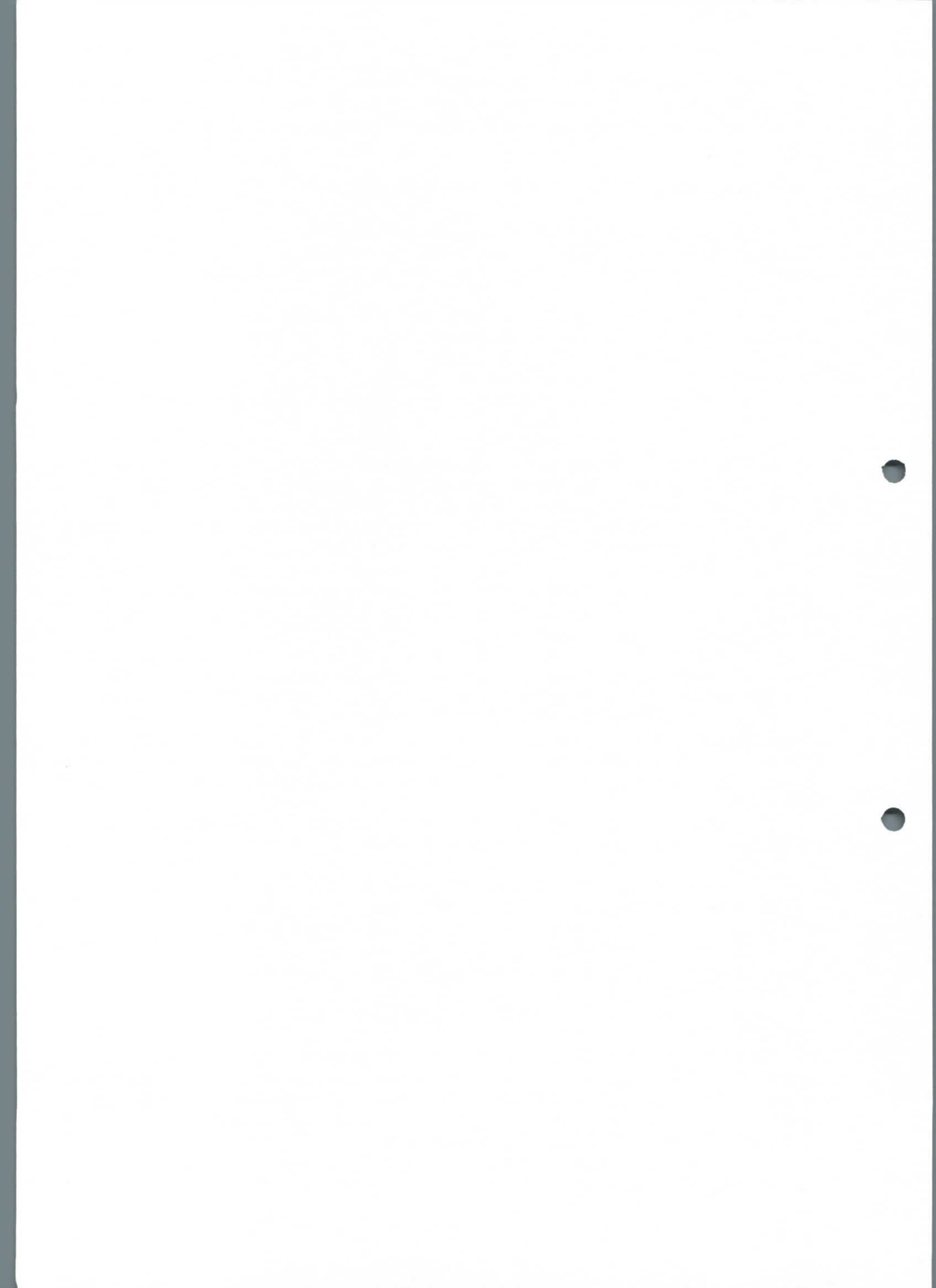
Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei se face conform **art. 24** din **RGU**.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil actualizat ;
- distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ;

Prevederile **art. 24** din **RGU** se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil (servitute de vedere, picatura streasinii) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele de protectie contra incendiilor.

6.4.1. In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul



de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierea impuse fata de limitele laterale si posterioare ale acesteia.

6.4.2. In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate in regim cuplat, sau regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

6.4.3. In practica urbanistica se admite de regula o distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3,0 m. Conform Codului Civil actualizat, art. 615, distanta minima admisa intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii invecinate, ingradita sau nu, este de 2,0 m.

6.4.4. Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri, recomandandu-se, daca cerintele sau conditiile locale nu impun altfel :
- sa asigure accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fereastră vitrata (doua pentru cladiri inalte sau sali aglomerate, precum si accesul autospecialelor de interventie la vitrarile existente spre drumul public ;
- sa asigure posibilitatea de acces a mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 12,0 ; in cazul cand acest lucru nu este posibil se asigura trecerea fortelor de interventie prin treceri pietonale cu latimea de minim 1,5 m.

Accesle si pasajele carosabile trebuiesc pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto, semnalizari,

6.4.5. Amplasarea constructiilor propuse se va face respectand retragerile impuse in plansa nr. 2.1 – " Reglementari urbanistice - Zonificare".

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alineatul anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a acestora, in conformitate cu prevederile **art. 25 din RGU**.

Numarul si configurarea acceselor carosabile si pietonale se determina conform Anexei nr. 4 din RGU.

7.1.1. Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela și drumul public sau cu un minimum de servituti de trecere în condițiile specific de amplasament, cu respectarea relațiilor și a gabaritelor funcționale.

7.1.2. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (alin. 1, art. 25 din RGU) este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de cladiri, dacă au aria mai mare de 600 mp, și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,50 m.

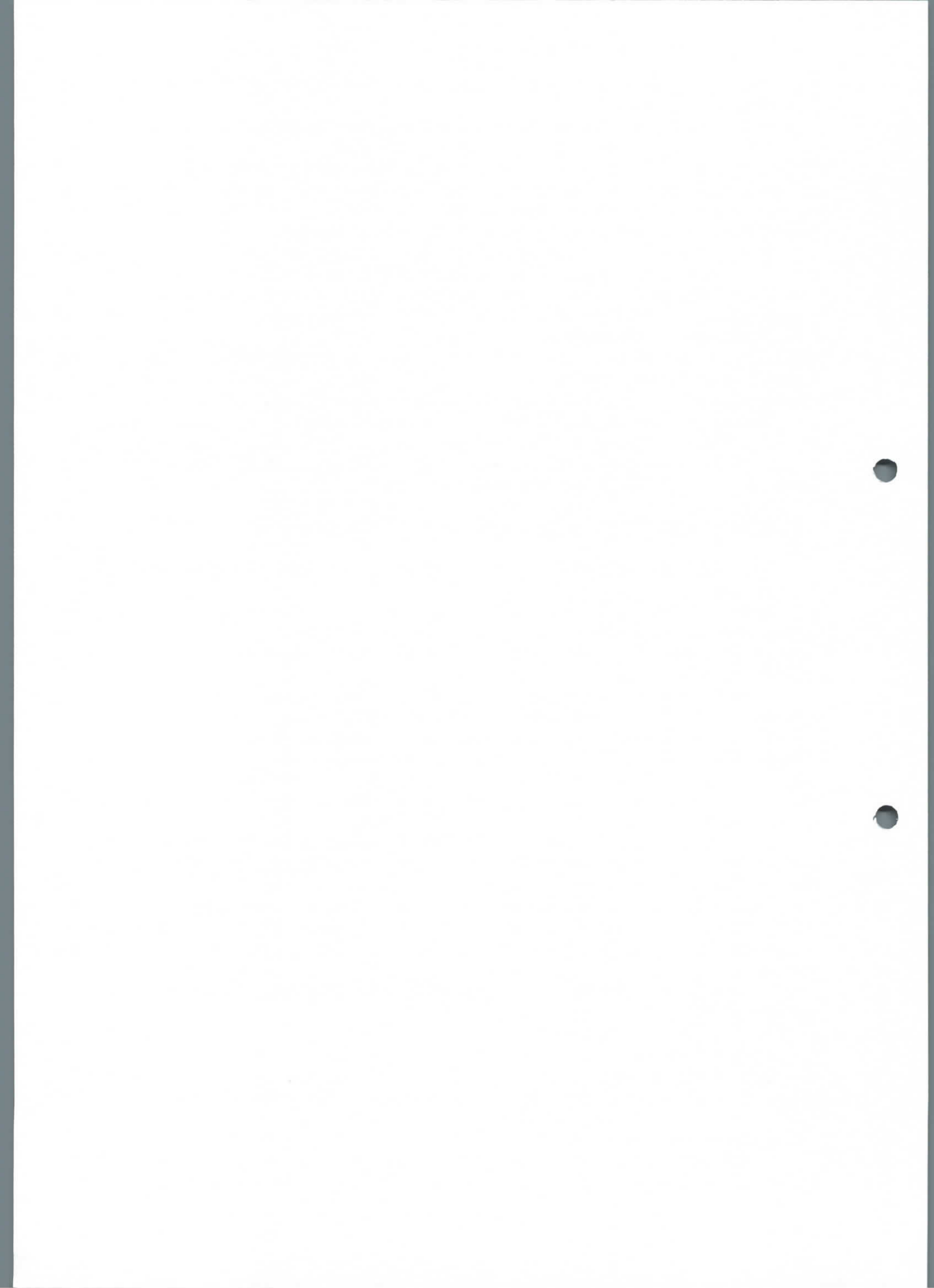
Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime și 4,20 m înaltime.

Utilizari permise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Utilizari premise cu conditii

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de



stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin. 2, art. 25 din RGU.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legale.

7.2. REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR PIETONALE

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonale, in conformitate cu prevederile **art. 26 din RGU**.

Prin acces pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivita legii sau obiceiului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, conform **art. 27 din RGU**.

8.1.1. Pentru celelalte categorii de constructii(altele decat locuintele) se poate deroga de la prevederile alin(1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

8.2. REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conditile de realizare a retelelor edilitare se supun prevederilor **art. 28 din RGU**. In urma examinarii posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmeaza a fi inglobate ulterior in intravilan autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noi lucrari.

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

8.2.1. Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se pot finanta de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu administratia locala ; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza conform legii.

8.2.2. 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.

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

8.2.4. Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestioneaza lucrarile din domeniul respectiv.

8.3. AMPLASAREA LUCRARILOR EDILITARE IN ZONA DRUMURILOR

Autorizarea lucrarilor tehnico-edilitare in zona drumurilor se face cu respectarea conditiilor de amplasare cuprinse in " Normele tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale " aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 47/1998.



8.3.1. CONDITII DE AMPLASARE A LUCRARILOR EDILITARE SUBTERANE IN ZONA STRAZILOR

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor sunt : instalațiile necesare funcționării drumului – canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicații ; instalațiile edilitare necesare funcționării ansamblului nou creat, posturi de transformare, camine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Amplasarea rețelelor edilitare subterane, se face de regulă în afara părții carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate : canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentare cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele.

8.4. PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare este reglementată prin prevederile **art. 29** din RGU.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. PARCELAREA

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren de minim 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

9.1.1. Un teren este construibil atunci când forma și dimensiunile sale, în condițiile asigurării accesului la un drum public, asigurarea echipării edilitare necesare, respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (conform prevederilor Codului Civil actualizat) este compatibil să primească o construcție cu o configurație funcțională în acord cu destinația sa.

9.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Clădiri imediat învecinate, se referă la cele amplasate alăturat, pe aceeași parte a străzii.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Aspectul exterior al construcțiilor se supune **art. 32** din RGU.

9.3.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

9.3.2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE se face cf. art. 33 din RGU.

10.1.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

10.1.2. Prin excepție de la prevederile alin. 10.1.1., utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește de către primari, conform legii.

10.1.3. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

10.2. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI PLANTATE

Spatiile verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea RGU, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

10.2.1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

10.3. REGULI CU PRIVIRE LA IMPREJMUIRI

Imprejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita proprietatea de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

10.3.1. Conform art. 35 din RGU, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri :

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

10.3.2. Elemente ce caracterizează împrejmuirile sunt:

- elemente funcționale (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despartitoare)

- elemente formale (înalțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantatii, mod de realizare – în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.3.3. Imprejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale.

Dincolo de caracterul lor utilitar, ele sunt de interes public datorită calității de participare la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

10.3.4. Imprejmuirile pe limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de Codul Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcțiile cuplate sau înșiruite, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă este IS - zona pentru instituții și servicii de interes general și LMu – zona rezidențială de locuințe P, P+1, P+2(până la 10,00m).

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

IS Zona instituții publice și servicii de interes general: stație I.T.P. auto - unitate funcțională de bază

LMu – Zona rezidențială de locuințe P, P+1, P+2(până la 10,00m): locuința P+1- unitate funcțională de bază

11. ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL (IS)

CAP. 1 GENERALITATI

11.1. Subzonele funcționale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :



- 11.1.1. Subzona ISp, ISc, aferenta spatiului cu destinatia de statie I.T.P auto;
- 11.1.2. Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;
- 11.1.3. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;
- 11.1.4. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport, personalul de deservire (salariati) si clienti ;
- 11.2. **Funcțiunea dominantă** a zonei care face obiectul PUZ : **IS** – zona institutii publice si servicii de interes general.

- prestari servicii/comert, organizata in spatii inchise (spalatorie auto) ,alte functiuni in relatie directa cu functionarea spatiului de baza : grupuri sanitare, spatii tehnice, etc.

11.3.Functiuni complementare functiunii servicii si comerciale. Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), grupuri sanitare, spatii tehnice, spatiu depozitare, receptie, camera de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila si pietonala (inclusiv parcaje), pompe, rezervoare, totem, semnalistica, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporara a deseurilor menajere).

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

11.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiune IS “ institutii publice si servicii de interes general” - utilizarea stabilita in PUZ , conform art. 5.1.

11.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

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

11.6. UTILIZARI INTERZISE

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

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

11.7.1. Se permite divizarea in maxim 3 parcele;

11.7.2. Parcela care face obiectul PUZ nu este supusa riscurilor naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric. Parcela se afla in zona de protectie si siguranta a DN72A.

11.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

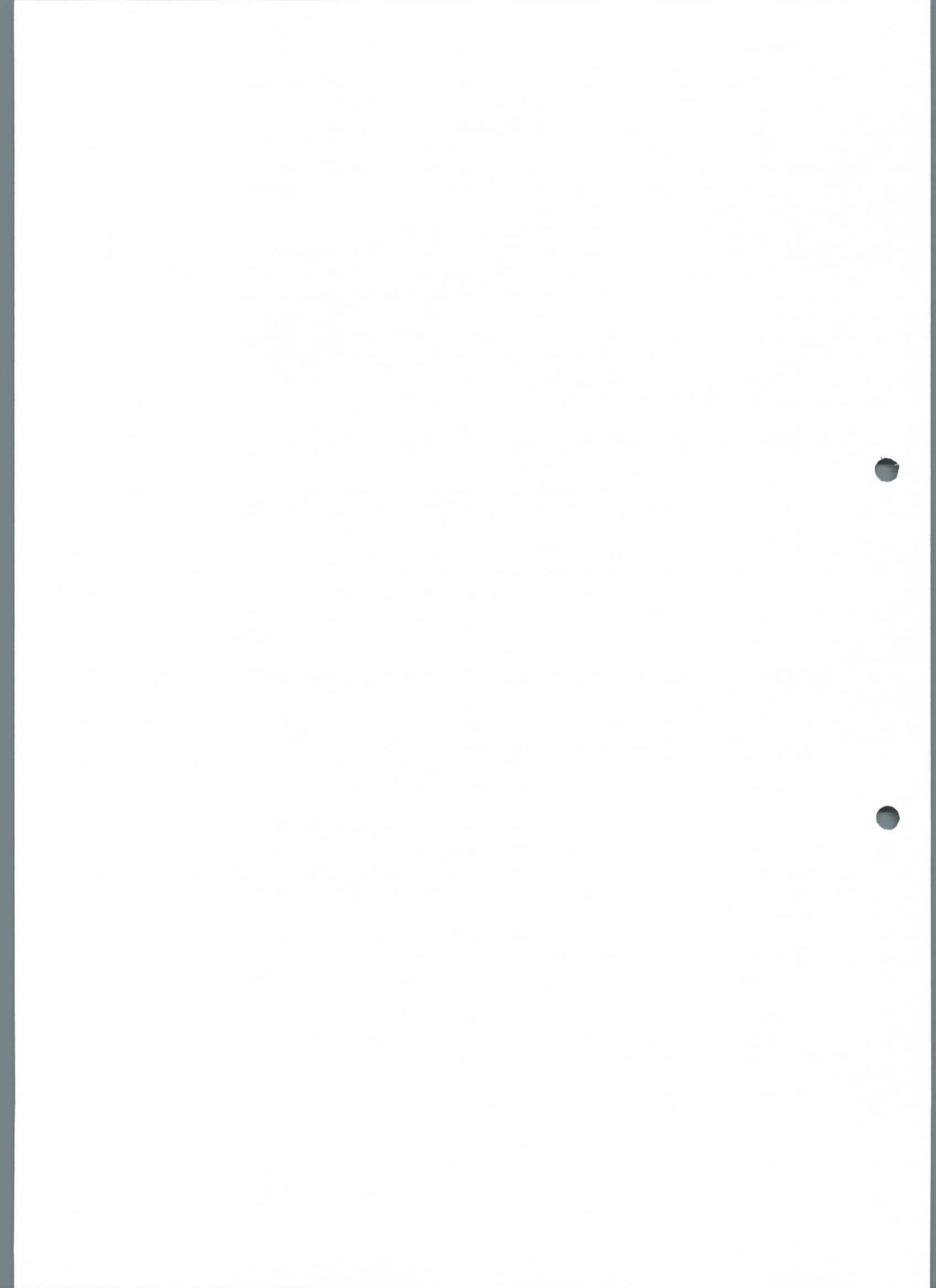
11.8.1. Edificabilul propus ce urmeaza a ingloba constructiile propuse va fi amplasat la o distanta de minim 5,00 m fata de aliniamentul principal al parcelei (aliniament nou propus) spre strada Calea Campulung (DN72A) conform plansei “ Reglementari urbanistice – Zonificare “.

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

- 11.9.1. Edificabilul propus se amplaseaza conform prevederilor din planșa “Reglementari urbanistice – Zonificare” astfel :
 - ■ Retrageri minime edificabil maxim admis statie I.T.P. auto:
 - - retras minim 234,0 m fata de latura posterioara a proprietatii;
 - - retras minim 0,60 m fata de latura de est;
 - - retras minim 5,0 m fata de Calea Campulung(DN 72A);
 - - retras minim 3,0 m fata de latura de vest;

11.10. CIRCULATII SI ACCESE

11.10.1. Accesul carosabil si pietonal principal pe parcela se asigura din Calea Campulung – DN 72A si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul a doua bretele private



realizate pe cheltuiala beneficiarului conform prevederi planşa " Propunere de ilustrare urbanistica".

11.10.2. Accesul pietonal pe parcela beneficiarului se va asigura din trotuarele curente ale strazii Calea Campulung.

11.10.3. Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Se propune ca toata incinta sa fie betonata cu exceptia spatiilor verzi pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

11.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public (zona strazii Calea Campulung – DN 72A), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

11.11.2. Pe proprietatea beneficiarului au fost prevazute locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 actualizat. Au fost prevazute 12 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta.

11.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

11.12.1. Se stabileste **H maxim** astfel: statie I.T.P auto: **Hmaxim = 8,0 m**;

11.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

11.13.1. Volumele construite vor fi simple(de exemplu:profile metalice diverse din tabla zincata vopsita/cutata/panouri sandwich; fundatii izolate; invelitoare tip terasa/sarpanta; tamplarie PVC cu geamuri termoizolante) si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

11.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

11.14.1. Cladirile propuse (statie I.T.P auto) vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa, canalizare si gaze conform avizelor obtinute .

11.14.2. Este obligatorie asigurarea celorlalte utilitati in sistem privat : separator de hidrocarburi, grasimi pe parcela care sa pre colecteze apele uzate rezultate de pe platforma betonata (planşa " Reglementari echipare edilitara ").

11.14.3. Este interzisa autorizarea constructiilor, fara asigurarea echiparii cu toate utilitatile.

11.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

11.15.1. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta;

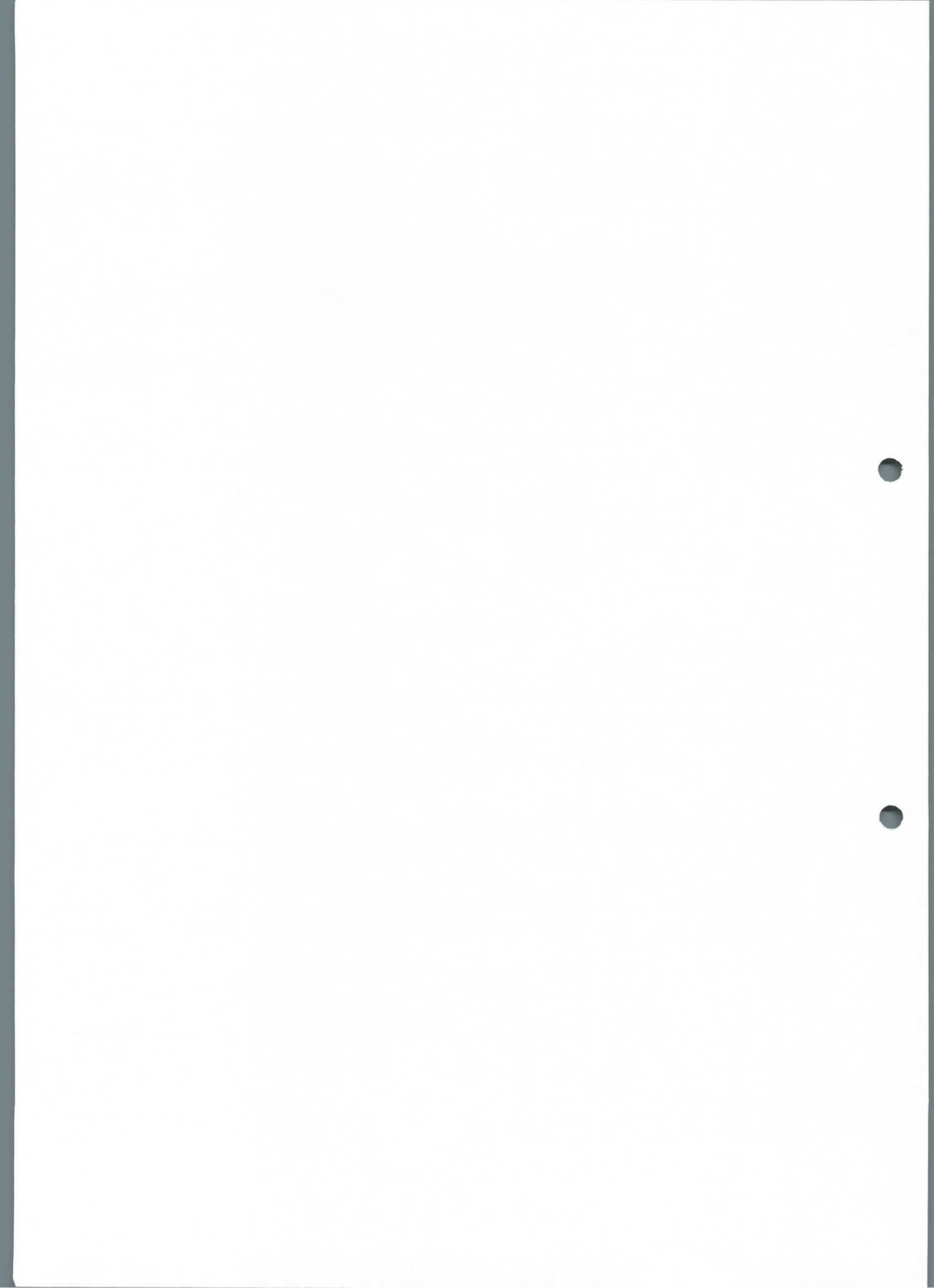
11.15.2. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m la arbori si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manciuira, plopul alb, plop negru piramidal, mesteacan, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

11.15.3. Au fost propuse spatii verzi in proportie de cca 20% din suprafata totala a parcelei.

11.16. IMPREJMUIRI

11.16.1. Imprejmuirea pe latura posterioara si laturile laterale ale proprietatii vor respecta limita schitei cadastrale ale imobilului, cu recomandarea ca inaltimea maxima sa fie de 2,0 m



11.16.2. Imprejmuirea spre spatiul public va fi transparenta realizata la nivelul solului prin borduri sau scuar de verdeata. Nu se recomanda imprejmuirea investitiei propuse spre spatiul public - strada Calea Campulung - DN 72A).

11.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform plansei nr. 2.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

POT (maxim) = 50 % ; CUT (maxim) = 1 ;

12. LMu - ZONA REZIDENTIALA - CLADIRE P+1

CAP. 1 GENERALITATI

12.1. Functiunea dominanta a zonei este locuire individuala pe lot cu inaltimea predominanta P- P+2.

12.2. Subzonele care compun zona studiata in PUZ :

12.2.1. Subzona aferenta circulatiei carosabile si pietonale ;

Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferenta echipamentelor tehnico edilitare ;

12.2.2. Functiunile complementare admise pe parcela din subzona **LMu**(birouri, agentii, activitati liberale etc.) : **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

12.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din **LMu** :

- locuinta in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente locuintei : foisor, cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

- comert;

12.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- In cazul existentei unui spatiu comercial la parterul cladirii de locuit se recomanda :

- sa aiba acces separat de cel al locatarilor;

- sa aiba asigurate locurile de parcare conform prevederilor din Anexa nr. 5 din RGU;

- sa se obtina in prealabil acordul notarial al vecinilor direct afectati.

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii diagnosticului arheologic intruziv, urmata de cercetarea arheologica preventiva care se va realiza inainte de construire.

12.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona **LMu** :

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

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

- curatatorii chimice;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en – gros sau mic – gros;

- depozitari de materiale refofosibile;

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

12.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI

)

12.7.1. Se permite dezmembrarea in maxim 3 parcele.

12.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

12.8.1. Cladirea propusa pe Str. Calea Campulung si care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel:

- - retras minim 45,0 m fata de Calea Campulung(DN 72A);

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

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

- - retras minim 10,0 m fata de latura posterioara a parcelei;
- - retras minim 2,0 m fata de latura de est;
- - retras minim 3,0 m fata de latura de vest;

12.10. CIRCULAȚII SI ACCESE

12.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe str. Calea Campulung.

12.10.2. Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre str. Calea Campulung.

12.11. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** –edificabilul are un loc de parcare , conform prevederilor Anexei 5 din RGU- este necesar 1 loc parcare>> locuinta.

12.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

12.12.1. Inaltimea maxima a cladirilor va fi : Hmaxim cornisa = 8,0 m ; Hmaxim coama = 10,0 m

12.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

12.13.1. Arhitectura noilor clădiri se va incadra din punct de vedere arhitectural in zona;

12.13.2. Se interzice utilizarea de culori stridente la finisajele exterioare ale cladirilor; culorile vor fi calde, pastelate; se recomanda acoperisuri din tabla solzi in culori asortate cu finisajele exterioare.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

12.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

12.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

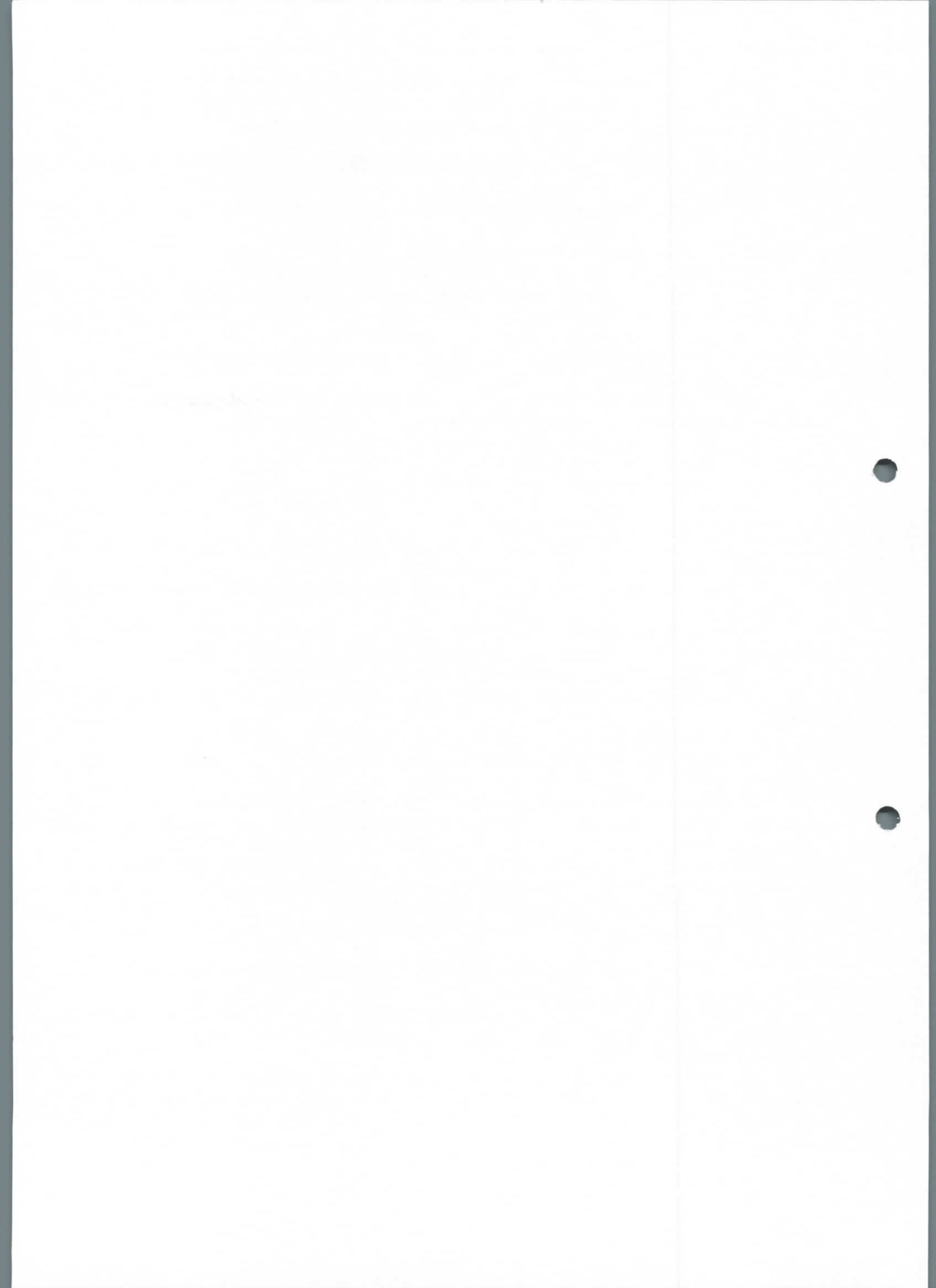
12.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

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

12.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

12.15.1 Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 1408 mp (40%).

12.16. IMPREJMUIRI



12.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Inaltimea maxima admisa de 2,0m, din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

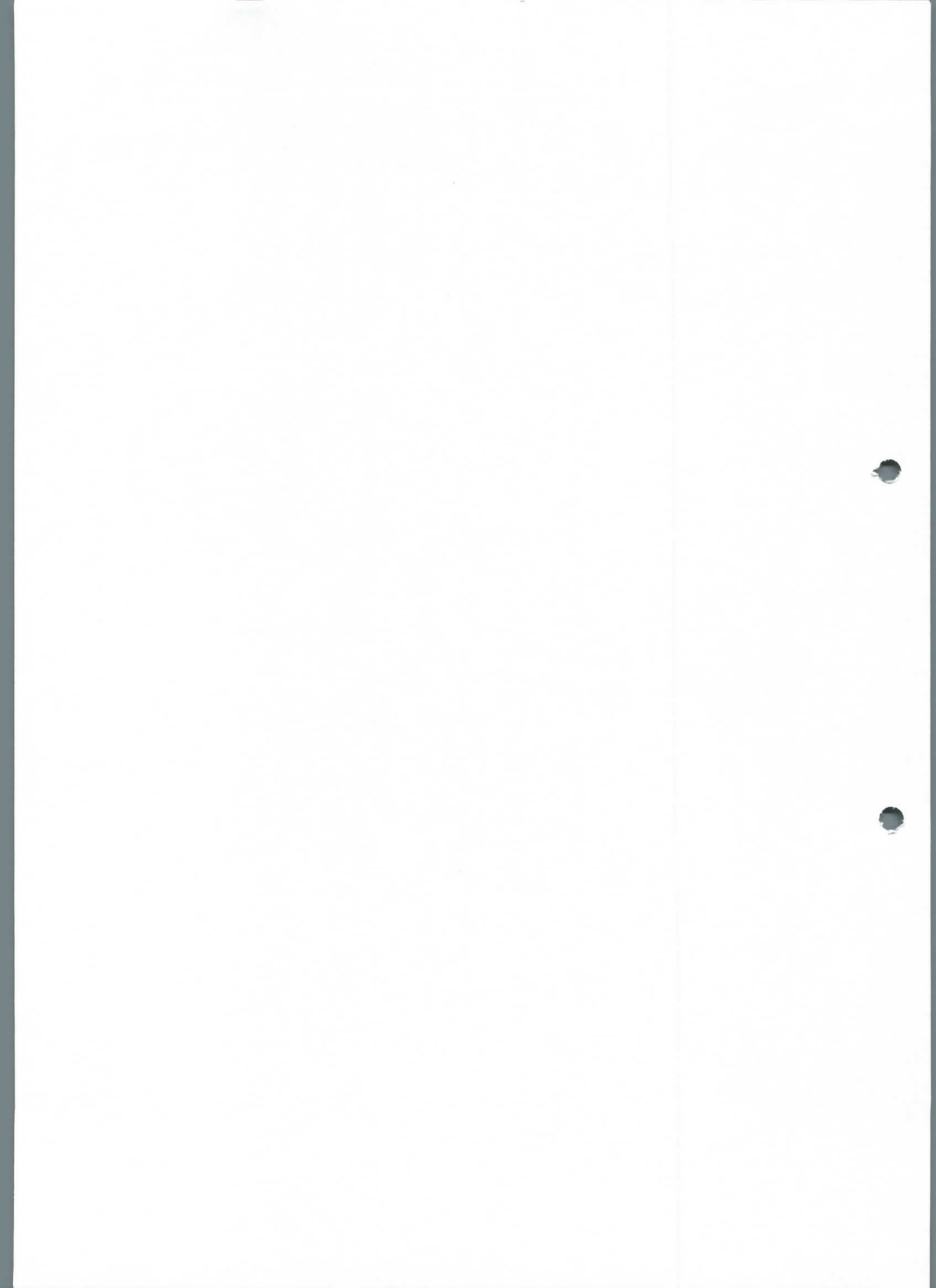
12.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT = 35,00 % ; CUT = 0,7; Nr. niv. = P+1

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU





CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1282 din 19.12.2019

În scopul: **CONSTRUIRE STAȚIE I.T.P. AUTO, LOCUIȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresată de **GHEORGHE ALIN NICOLAE și GHEORGHE ANGELICA-MARIA**, cu domiciliul în județul DÂMBOVIȚA, com. TĂTĂRANI, sat PRIBOIU, Str. Principală, nr. 24, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 43047 din 13.12.2019

pentru imobilul – teren și/sau construcții, situat în județul DÂMBOVIȚA, municipiul TÂRGOVIȘTE, cod poștal -, Tarla 45, Parcela 643/11, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, NC 79760, CF Nr. 79760.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 2229/05.07.1995, faza P.U.G., aprobată cu H.C.L. nr. 9/1998, prelungită conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9 din ianuarie 1998).

Forma de proprietate: teren proprietate particulară, conform Contract de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 2399/14.11.2019.

2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat în: **UTR 34**

Categoria de folosință: curți construcții

Funcțiunea dominantă a zonei: LMu – Subzonă rezidențială de locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m); TAGR – terenuri agricole rezervate pentru locuințe

Subzone funcționale: LMu1, LMu2, I, S, A, GC, TAGR, TRA, TRS

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul proprietate particulară în suprafață de 5000 mp, cu NC 79760 este liber de construcții, conform Extras de carte funciară pentru informare nr. 119024/14.11.2019, conform PUG și RLU aprobat, parcela aparține zonelor: LMu2 – zonă predominant rezidențială (fâșie de 50 m) adiacent DN, LMu1 – zonă exclusiv rezidențială (fâșie de 50 m) și TAGR – terenuri agricole rezervate pentru locuințe. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii sunt: LMu2 – POT = 45%, CUT = 1,3; LMu1 – POT = 35%, CUT = 1,0;

Conform P.U.G. și R.L.U. aferent, art. 8.34.6, pentru parcelele de teren amplasate la Calea câmpulung sunt interdicții temporare de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.Z. Plan urbanistic zonal se va realiza numai după obținerea unui aviz de oportunitate.

Prin documentația PUZ – CONSTRUIRE STAȚIE I.T.P. AUTO, LOCUIȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

- zona studiată, reglementată urbanistic, va excede parcela proprietate privată NC 79760 care generează P.U.Z.

Pentru clarificarea adresei imobilului – număr poștal este necesar să vă prezentați cu actele de proprietate în original la Primăria Municipiului Târgoviște - Serviciul Cadastru.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 211/2011, republicată, privind regimul deșeurilor, Art. 17, alin. (30), prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile HG 525/96, republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, prevederile Ordinului Nr. 43/1997 și prevederile RGU.

Documentația PUZ va conține actele de proprietate și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, însoțit de planul cadastral vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița, precum și planul de situație reprezentat pe plan cadastral vizat de OCPI.

Documentația PUZ va fi însoțită de toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația PUZ se va prezenta în format digital și analogic, însoțită de CD (format PDF/DWG sau DXF).

După analizarea documentației P.U.Z., Consiliul Local poate aproba sau respinge documentația. În situația respingerii documentației nu se poate elibera autorizația de construire pentru realizarea construcției solicitate.

Planșa cu situația existentă și planșa reglementări vor fi prezentate pe plan de situație, vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și vor fi indicate accesele carosabile și pietonale în incintă, locurile de parcare (conform anexei 5 din RGU) și distanțele față de clădirile existente în vecinătate.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: **CONSTRUIRE STAȚIE I.T.P. AUTO, LOCUIȚĂ P+1 ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

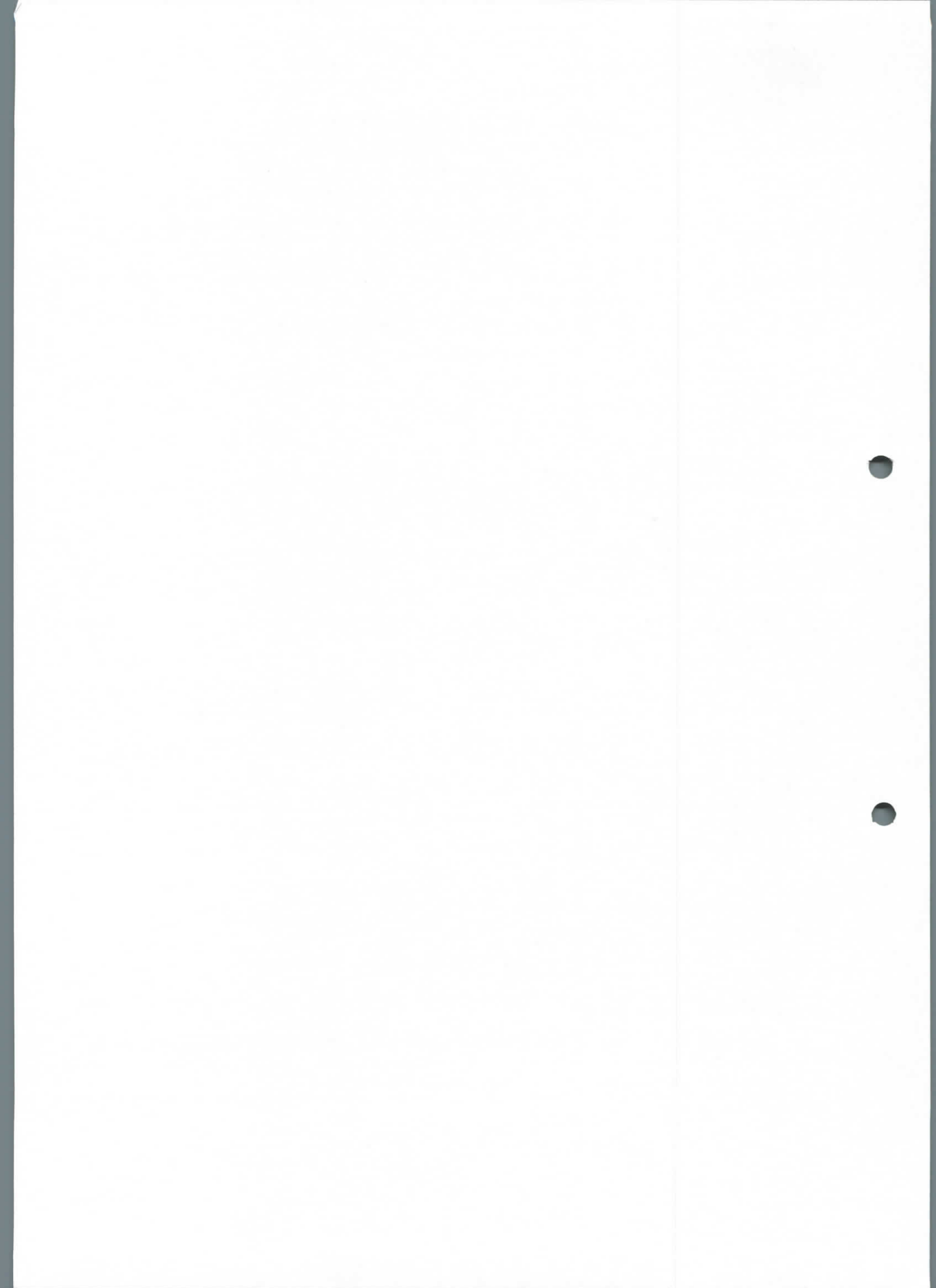
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI DÂMBOVIȚA
Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 1**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.



În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conform cu originalul);
- documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

X P.U.Z.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

X alimentare cu apă	X gaze naturale	alte avize/acorduri
X canalizare	X telefonizare
X alimentare cu energie electrică	X salubritate
alimentare cu energie termică	transport urban

d.2) avize și acorduri privind:
securitatea la incendiu

sănătatea populației

protecția civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): **Informarea și consultarea publicului cf. Ordinul 2701/2010; Aviz Arhitect Șef CTATU – Municipiul Târgoviște; Aviz de oportunitate CTATU – Municipiul Târgoviște; Aviz Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița (Poliția Rutieră), Aviz C.N.A.I.R.; Aviz D.A.P.P.P. Municipiul Târgoviște – administrator drum.**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): **Studiu geotehnic verificat Af; Plan de situație pe plan cadastral vizat OCPI; Studiu de oportunitate; Studiu de circulație întocmit și verificat de specialist drumar;**

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) documente de plată ale următoarelor taxe:

- taxă RUR;
- taxă Aviz de oportunitate;
- taxă avizare PUZ.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Jr. DANIEL CRISTIAN STAN



SECRETAR GENERAL,
Jr. CHIRU CĂTĂLIN CRISTEA

ARHITECT ȘEF,
Urb. ALEXANDRIȚA MARIA SOARE

Achitat taxa de: **54,00** lei, conform chitanței nr. **82605** din **13.12.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.
Întocmit: 2 ex./ Beznoiu Gabriel –

DUPLICAT



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

❖ Subsemnata **ȘTEFAN VALERICA, cetățean român, cod numeric personal 2410901151815**, cu domiciliul în municipiul Târgoviște, str. T. Vladimirescu, bl. 161, ap. 7, județul Dâmbovița, divorțată, conform Sentinței civile numărul 4651/11.08.1980, rămasă definitivă și irevocabilă, pronunțată în dosarul numărul 1645/1980 de către Judecătoria Târgoviște, județul Dâmbovița, fără să mă fi recăsătorit ulterior și fără să fi încheiat convenție matrimonială, așa cum rezultă din Extrasul numărul 591940/14.11.20019 eliberat de CNNARN-INFONOT, Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale (RNNRM), reprezentată de mandatară, doamna **GHEORGHE DANIELA-FLORINA, cetățean român, cod numeric personal 2670831151811**, cu domiciliul în municipiul Târgoviște, str. Vasile Florescu, nr. 2, bl. 21, sc. B, et. 2, ap. 30, județul Dâmbovița, în baza Procurii autentificate sub numărul 499/14.03.2019 de către notar public Petrescu Anca-Mădălina din cadrul Societății Profesionale Notariale VERITAS, **în calitate de vânzătoare (denumită în continuare „Vânzătoare”), pe de o parte,**

și

❖ Subsemnatul **GHEORGHE ALIN-NICOLAE, cetățean român, cod numeric personal 1790919151794**, cu domiciliul în comuna Tătărani, sat Priboiu, nr. 24, județul Dâmbovița, **căsătorit sub regimul comunității legale cu GHEORGHE ANGELICA-MARIA, cetățean român, cod numeric personal 2840103152530**, fără să fi încheiat ulterior convenție de modificare a regimului matrimonial, așa cum rezultă din Extrasul numărul 591951/14.11.2019 eliberat de CNNARN-INFONOT, Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale (RNNRM), **în calitate de cumpărător (denumit în continuare „Cumpărător”), pe de altă parte,**

a intervenit prezentul Contract de vânzare-cumpărare, Vânzătoarea și Cumpărătorul fiind denumiți, în continuare, în mod colectiv „Părțile contractante” sau „Părți”, iar în mod individual „Partea”,

Art. 2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Eu, Vânzătoarea, declar că vând Cumpărătorului întregul drept de proprietate asupra asupra următorului imobil situat în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, tarla 45, parcela 643/11:

❖ **Teren în suprafață de 5.000 (cincimii) mp având categoria de folosință arabil, cu următoarele vecinătăți: la nord – NC 7594 pe o distanță de 18,01 m; la est – NC 7633, 7634 pe o distanță de 282,97 m; la sud – Calea Campulung (DN 72A) pe o distanță de 17,93 m; la vest- NC 7583, 7584 pe o distanță de 283,40 m.**

denumit în continuare „Imobilul”

Imobilul este identificat prin numărul cadastral 79760 (număr cadastral vechi 5587), fiind întabulat în **Cartea funciară numărul 79760 a localității Târgoviște, județul Dâmbovița (Nr. CF vechi 10805)** și este liber de orice sarcini, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare numărul 117449/11.11.2019, eliberat de OCPI Dâmbovița, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște;

Accesul la imobil dinspre drumurile publice este liber, gratuit și nerestricționat și este asigurat prin drumuri publice de acces, nefiind necesară obținerea/constituirea unor drepturi de trecere sau servitute.

Prezenta vânzare se face în baza Certificatului de Urbanism numărul 1077/30.10.2019 eliberat de Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, ale cărui dispoziții mi-au fost aduse la cunoștință, mie Cumpărătorul.



Art. 3. PREȚUL VÂNZĂRII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul ferm și irevocabil, al vânzării pe care Cumpărătorul îl datorează Vanzătoarei în schimbul dobândirii dreptului de proprietate asupra Imobilului este de 310.000 LEI (treisutezecemii lei). Eu, Vanzătoarea reprezentată de mandatară declar că am primit integral prețul vânzării, la data de 14.11.2019, prin depunere numerar în contul codificat IBAN RO38RNCB0128045254420002 deschis pe numele meu la BCR SA, așa cum rezultă din extrasul de cont din data de 14.11.2019, eliberat de BCR SA.

Noi, părțile, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile articolului 1660, alineatul (1), teza I din Codul Civil – conform căruia pentru ca aceasta convenție să fie valabilă ca vânzare, prețul determinat trebuie să fie “serios”, ale articolului 1665, alineatul (2) din Codul Civil – conform căruia vânzarea se poate anula, în cazul în care prețul este într-atât de disproporționat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare, precum și ale articolului 1665, alineatul (1) din Codul Civil – care prevede că orice contract de vânzare este anulabil atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit.

Astfel, declarăm că Prețul anterior indicat este prețul real al vânzării și că am luat cunoștință și de prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare, asumându-ne toate consecințele dovedirii ca nereal și nesperios a prețului declarat în prezentul Contract, precum și a Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Art. 4. MODUL DE DOBÂNDIRE AL PROPRIETĂȚII

Eu, Vanzătoarea reprezentată de mandatară declar că am dobândit terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor în baza Legii numărul 18/1991 a Fondului Funciar, dovedit cu Titlul de Proprietate numărul 3177/21.01.1993, eliberat de către Comisia Județeană Pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate Asupra Terenurilor, județul Dâmbovița, dreptul de proprietate fiind întabulat în cartea funciară, în baza Încheierii numărul 3967/22.06.2004, eliberată de Judecătoria Târgoviște, județul Dâmbovița. Ulterior s-au actualizat informațiile cadastrale, în baza planului de amplasament avizat sub numărul 80161/10.10.2019 ce a avut la baza și Declarația autentificată sub numărul 1682/23.08.2019 de către notar public Petrescu Anca-Mădălina din cadrul Societății Profesionale Notariale VERITAS, mențione înscrisă în cartea funciară, în baza Încheierii numărul 80161/26.08.2019, eliberată de către OCPI Dâmbovița.



Art. 5. TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE, A POSESIEI ȘI A FOLOSINȚEI

Transmiterea dreptului de proprietate, cu toate atributele sale, are loc astăzi, data autentificării actului, odată cu proprietatea, Cumpărătorul dobândind toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut Vanzătoarei.

În temeiul **art. 1685 - 1687 Cod civil**, predarea Imobilului vândut se face prin punerea acestuia la dispoziția Cumpărătorului, liber de orice bunuri ale Vanzătoarei, împreună cu toate titlurile și documentele privitoare la proprietate, în original, acesta putând exercita posesia liber și neîngrădit, obligație care se întinde și la accesoriile imobilului precum și la tot ceea ce este destinat folosinței sale perpetue.

Art. 6. DREPTURILE, OBLIGAȚIILE, DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE VÂNZĂTOAREI

Eu, Vanzătoarea reprezentată de mandatară, declar pe propria răspundere și sub sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații și sub sancțiunile prevăzute de art. 244 din Codul penal privind înșelăciunea în convenții, următoarele:

- sunt proprietara unică și necondiționată a imobilului ce formează obiectul prezentului contract, acesta nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de sarcini sau servituți, nu am mai făcut niciun fel de promisiuni de vânzare sau donație și nici nu am înstrăinat imobilul altei persoane fizice sau juridice,
- imobilul nu face obiectul niciunei acțiuni posesorii sau a vreunei acțiuni sau cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate, nu face obiectul niciunei notificări sau restituiri formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 sau altor legi speciale, nu este supus procedurii de executare silită și nu face obiectul niciunei interdicții legale de vânzare,
- imobilul nu este supus niciunui drept de preempțiune convențional sau legal, asupra sa nu există pacte de opțiune sau alte promisiuni de înstrăinare, nu formează obiectul niciunui contract de comodat sau închiriere,
- nu am adus imobilul aport la capitalul social al unei societăți comerciale și nici nu este sediu social sau punct de lucru al vreunei societăți,
- imobilul nu face obiectul vreunui dosar aflat pe rolul oricărei instanțe de judecată și nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, indiferent de obiect și niciunei proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere,
- nu am primit și nu am cunoștință de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți, cu privire la orice drepturi asupra imobilelor, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații,
- imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic, așa cum rezultă din Adresa numărul 1963/11.11.2019, eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița.
garantez pe Cumpărător contra evicțiunii conform prevederilor art. 1695 Cod Civil. Prin evicțiune se înțelege pierderea totală sau parțială a dreptului de proprietate asupra bunului vândut, ori tulburarea Cumpărătorului în exercitarea dreptului său de proprietate, care poate proveni din fapta imputabilă Vanzătoarei sau din pretențiile unui terț, în acest ultim caz, numai dacă acestea sunt întemeiate pe un drept născut anterior datei vânzării și care nu a fost adus la cunoștință Cumpărătorului până la acea dată (art. 1695, alin. 2 Cod civil),
- garantez pe Cumpărător împotriva viciilor Imobilului conform prevederilor art. 1707 Cod civil și mă oblig să remediez de îndată toate viciile ascunse, care fac imobilul impropriu întrebuințării conform destinației sau îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea, încât, dacă le-ar fi cunoscut, Cumpărătorul nu l-ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai

mic. Este ascuns acel viciu care la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent,

- imobilul nu este arendat așa cum rezulta din Adeverința numărul 38443/12.11.2019 eliberată de Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița- Direcția Urbanism, Serviciul Cadastru Imobiliar, Agricol, Banca de Date, Registrul Agricol;
- impozitele și taxele către stat, de orice natură, asupra imobilului ce îl înstrăinez sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală numărul 49675/08.11.2019, eliberat de Municipiul Târgoviște, Serviciul Stabilire, Constatare și Incasare Taxe și Impozite Locale, județul Dâmbovița, iar de la data de 01.01.2020 sunt în sarcina Cumpărătorului.
- mă declar în mod expres de acord cu radierea dreptului meu de proprietate din cartea funciară și întabularea dreptului de proprietate al Cumpărătorului în cartea funciară a bunului imobil ce formează obiectul prezentului contract.

Subsemnata GHEORGHE DANIELA-FLORINA, în calitate de mandatară pentru doamna ȘTEFAN VALERICA, declar pe propria răspundere și sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal că mandanta este în viață, nu a fost pusă sub interdicție judecătorească, iar prezentul mandat nu mi-a fost revocat, așa cum rezultă din Certificatul nr. 639400 din data de 14.11.2019, eliberat de CNARNN – INFONOT – RNNEPR.

Art. 7. DREPTURILE, OBLIGAȚIILE, DECLARAȚIILE ȘI GARANȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Eu, Cumpărătorul, declar pe propria răspundere și sub sancțiunile prevăzute de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații și sub sancțiunile prevăzute de art. 244 din Codul penal privind înșelăciunea în convenții, următoarele:

- mi s-au pus la dispoziție toate documentele ce au stat la baza acestei vânzări, inclusiv actele de proprietate, planul cadastral, certificatul de atestare fiscală, extrasul de carte funciară, am citit în întregime și am înțeles aceste documente fără niciun dubiu,
- am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se afla bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care Vanzătoarea are obligația sa le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse,
- am cunostiță de conținutul planului de amplasament și delimitare al imobilului, necesar perfectării și autentificării prezentului contract, care reflectă în mod fidel încadrarea în spațiu a imobilului, precum și componența acestuia, ceea ce recunosc prin însăși semnarea contractului,
- de la data autentificării prezentului Contract de vânzare-cumpărare, îmi revine obligația legală de a declara la autoritatea fiscală competentă și de a înscrie în termen de 30 zile proprietatea dobândită,
- mi s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator utilitatea verificării- anterior achiziției imobilului- a situației și caracteristicilor sale urbanistice, cum ar fi (dar fără a se limita la): categorie de folosință, regim juridic, utilizări admise/interzise ori admise condiționat, căi de acces (existență, lățime, regim juridic, etc), construcții permise (tipuri, restricții de înălțime, condiții de amplasare a acestora – inclusiv distanța admisă de la calea de acces sau/și de limitele proprietății sau/și unele față de altele, grad de ocupare a terenului, aspectul exterior al clădirilor, etc), utilități existente sau necesare, împrejurimi etc.
- am plătit Vanzătoarei, la data de 14.11.2019, prețul în sumă de 310.000 LEI (treisutezecemii lei), în modalitatea arătată anterior.

Art. 8. DECLARAȚII COMUNE ALE PĂRȚILOR

Noi, părțile declarăm că:

- avem deplină capacitate juridică pentru încheierea prezentului contract, suntem pe deplin

conștienți de consecințele juridice ale acestuia care ne-au fost explicate concret, complet și detaliat de către notarul instrumentator al actului iar consimțământul nostru este serios, liber și în cunoștință de cauză.

- toate declarațiile pe care le-am făcut cu prilejul autentificării prezentului contract corespund în întregime adevărului și cu ocazia procedurii de autentificare nu am omis să prezentăm nicio informație sau document de natură să schimbe natura contractului sau elementele acestuia sau să altereze, în orice fel, percepția părților contractante sau a notarului instrumentator asupra voinței noastre reale și a efectelor pe care am dorit ca acest act să le produca.
- semnăm prezentul contract fără a fi influențați sau constrânși de cineva sau în stare de necesitate în sensul art. 1218 Cod civil, apreciind că există o echivalență între prestațiile reciproce.
- nu ne aflăm în niciuna din situațiile care să determine incapacitatea de a vinde sau de a cumpăra reglementate de art. 1.652 și 1.654 din Codul Civil și nici în stare de insolvabilitate, declarată de instanța judecătorească,
- înainte de semnarea contractului, am negociat și acceptat expres fiecare clauză în parte, am citit personal cuprinsul acestuia, înțelegem sensul termenilor utilizați la redactarea sa și suntem de acord cu conținutul actului, care reprezintă voința noastră liberă și neviciată și răspundem pentru autenticitatea documentelor prezentate și a declarațiilor făcute, motiv pentru care consimțim în totul la autentificarea prezentului contract, semnând exemplarul original al acestuia.
- solicităm Societății Profesionale Notariale "VERITAS" ca în temeiul art. 35, alin. 1 din Legea 7/1996 cu modificările și completările ulterioare și republicată, să întabuleze, în numele Cumpărătorului, dreptul de proprietate dobândit de către aceasta prin prezentul contract.
- cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract și tariful de întabulare sunt suportate de Cumpărător și s-au calculat la valoarea de 525.000 LEI (cincisutedouă zecișicincimii lei), conform Studiului de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică anului precedent, valabil pentru anul 2019 (pentru Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița) – întocmit de Camera Notarilor Publici Ploiesti prin SC Avakred societate cu răspundere limitată, motiv pentru care prezenta tranzacție se va raporta organului fiscal competent.

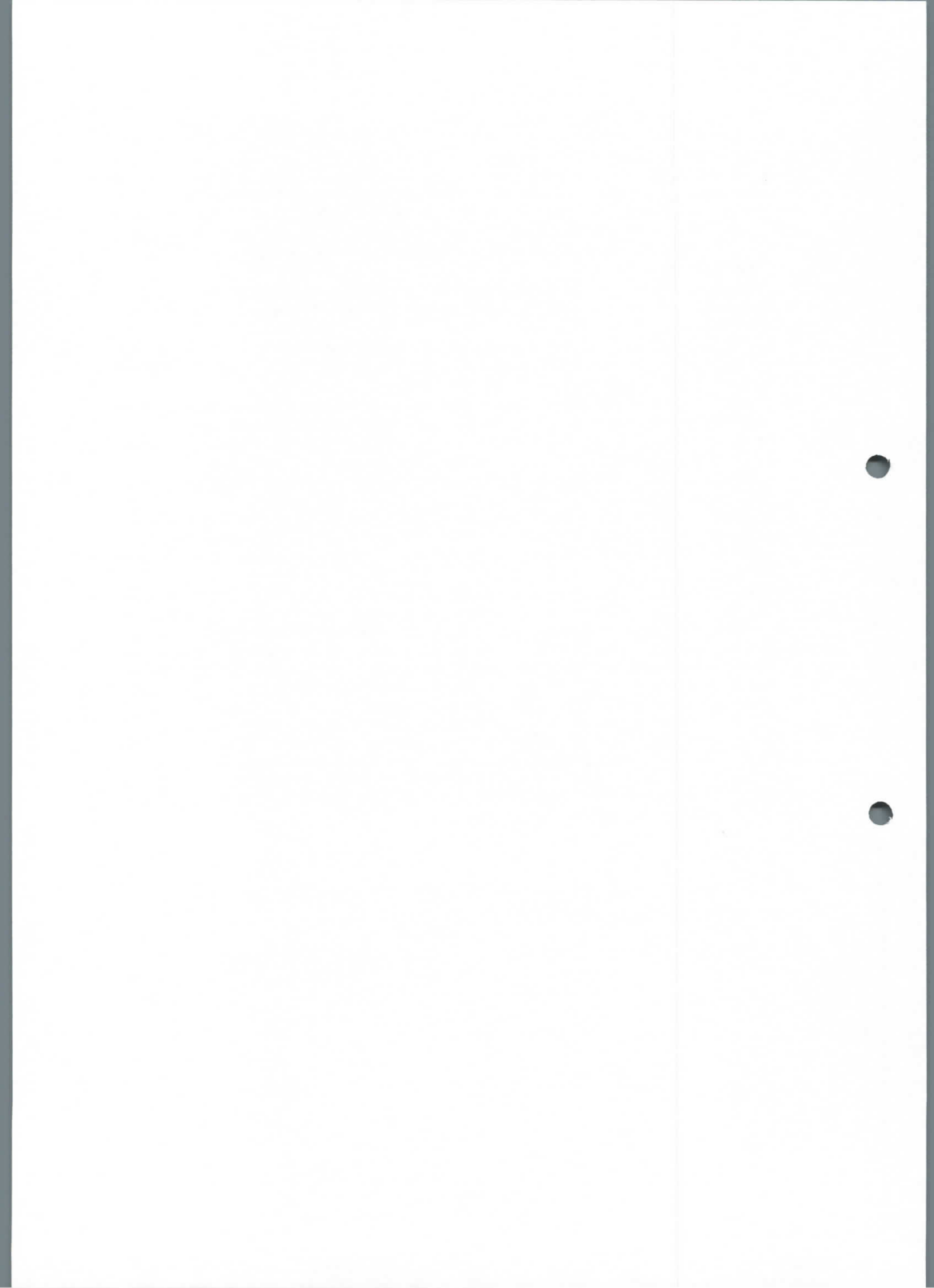
Tehno-redactat și autentificat de notar public Petrescu Anca – Mădălina din cadrul Societății Profesionale Notariale "VERITAS" cu sediul în municipiul Târgoviște, Bld. I.C. Brătianu, bloc D2B, parter, județul Dâmbovița, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original care va rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care un exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI Dâmbovița și trei exemplare se eliberează părților.

VÂNZĂTOARE
reprezentată de mandatar

S.S. GHEORGHE DANIELA-FLORINA

CUMPĂRĂTOR

S.S. GHEORGHE ALIN-NICOLAE



ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială "VERITAS"
Licența de funcționare nr. 305/2199/26.10.2018
Sediul: municipiul Târgoviște, Bld. I.C. Brătianu
Bl. D2B, parter, județul Dâmbovița
cod operator 1803, tel:0245614520

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.2399 Anul 2019 luna noiembrie ziua 14

În fața mea PETRESCU ANCA-MĂDĂLINA, notar public, la sediul biroului din Târgoviște s-au prezentat:

1. **GHEORGHE DANIELA-FLORINA, cetățean român, cod numeric personal 2670831151811**, cu domiciliul în municipiul Târgoviște, str. Vasile Florescu, nr. 2, bl. 21, sc. B, et. 2, ap. 30, județul Dâmbovița, identificată prin CI seria DD nr. 794560, eliberată de SPCLEP Targoviste la data de 21.10.2015 valabilă până la data de 31.08.2025, **în calitate mandatară pentru ȘTEFAN VALERICA, cetățean român, cod numeric personal 2410901151815**, în baza Procurii autentificate sub numărul 499/14.03.2019 de către notar public Petrescu Anca-Mădălina din cadrul Societății Profesionale Notariale VERITAS.

2. **GHEORGHE ALIN-NICOLAE, cetățean român, cod numeric personal 1790919151794**, cu domiciliul în comuna Tătărăni, sat Priboiu, nr. 24, județul Dâmbovița, identificat prin CI seria DD nr. 889689, eliberată de SPCJEP Dâmbovița la data de 14.09.2017 valabilă până la data de 19.09.2027, **în nume propriu.**

care, după ce au citit și li s-a citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, **se declară autentic prezentul înscris**

S-a perceput onorariul de 4.700 lei + 893 lei TVA cu bon fiscal nr. 15/2019 eliberat de Societatea Profesionala Notariala "VERITAS"

Tarif CNARNN-INFONOT (verificare regimuri matrimoniale) in suma de 30 lei + 5,7 lei TVA cu bon fiscal nr. 16,19/2019 eliberat de Societatea Profesională Notarială "VERITAS"

Tarif CNARNN-INFONOT (verificare procura) in suma de 15 lei + 2,85 lei TVA cu bon fiscal nr. 19/2019 eliberat de Societatea Profesională Notarială "VERITAS"

Tarif OCPI in suma de 788 lei cu chitanta numarul 0196011/2019 eliberata de OCPI Dambovita-cod tarif 2.3.2.

NOTAR PUBLIC

S.S. PETRESCU ANCA-MĂDĂLINA

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de PETRESCU ANCA-MĂDĂLINA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
PETRESCU ANCA-MĂDĂLINA

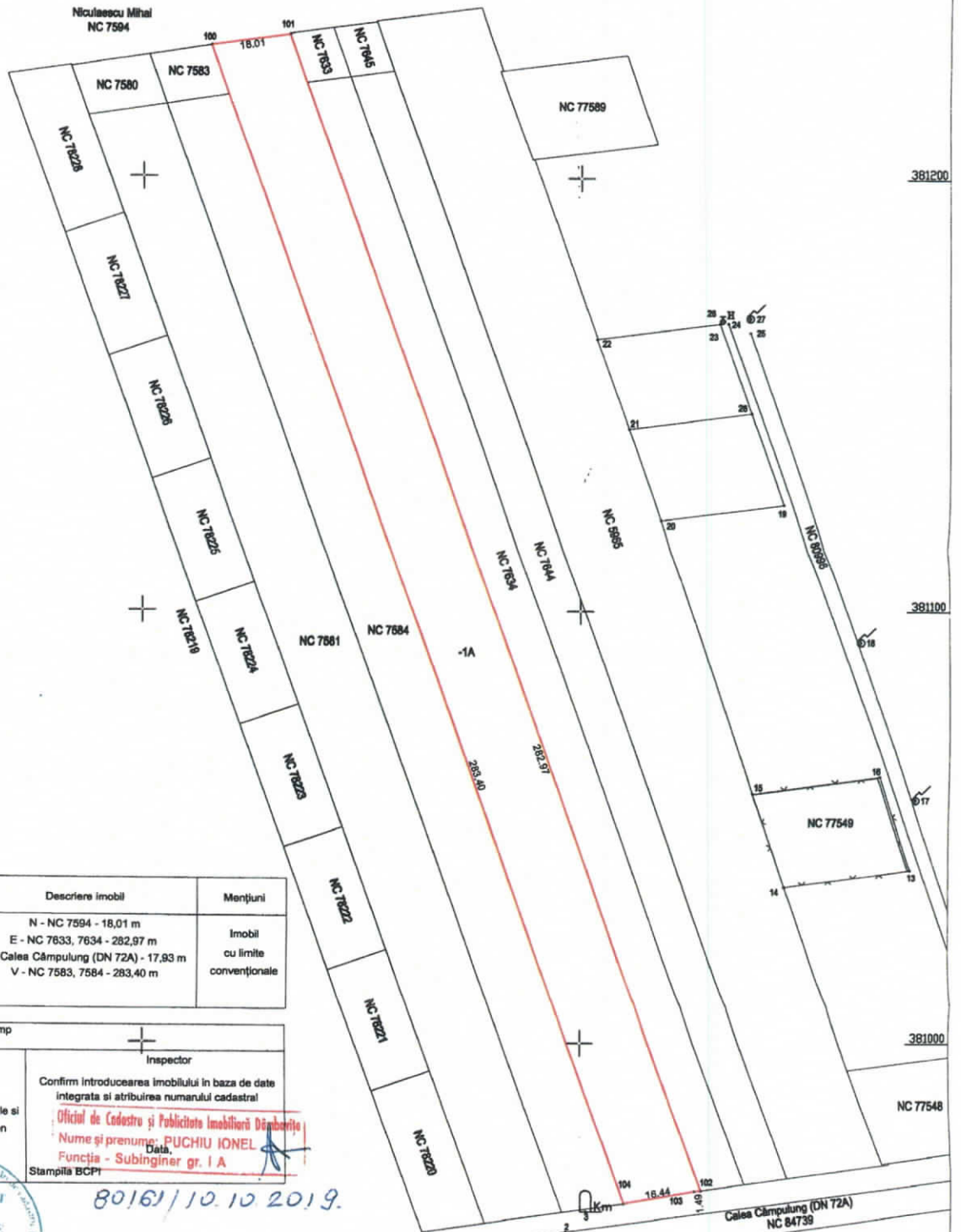


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 1000

79760

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Mun. Targoviste, T 45, P 643/11, Jud. Dambovitza	
5587	5000	- intravilan	
Cartea funciara	79760	UAT	Targoviste



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Descriere imobil	Mentiiuni
1	A	5000	N - NC 7584 - 18,01 m E - NC 7633, 7634 - 282,97 m S - Calea Campulung (DN 72A) - 17,83 m V - NC 7583, 7584 - 283,40 m	Imobil cu limite conventionale
TOTAL		5000		

Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp
Suprafata din acte = 5000 mp

Executant, Chirijescu Ion Adrian

Inspector

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

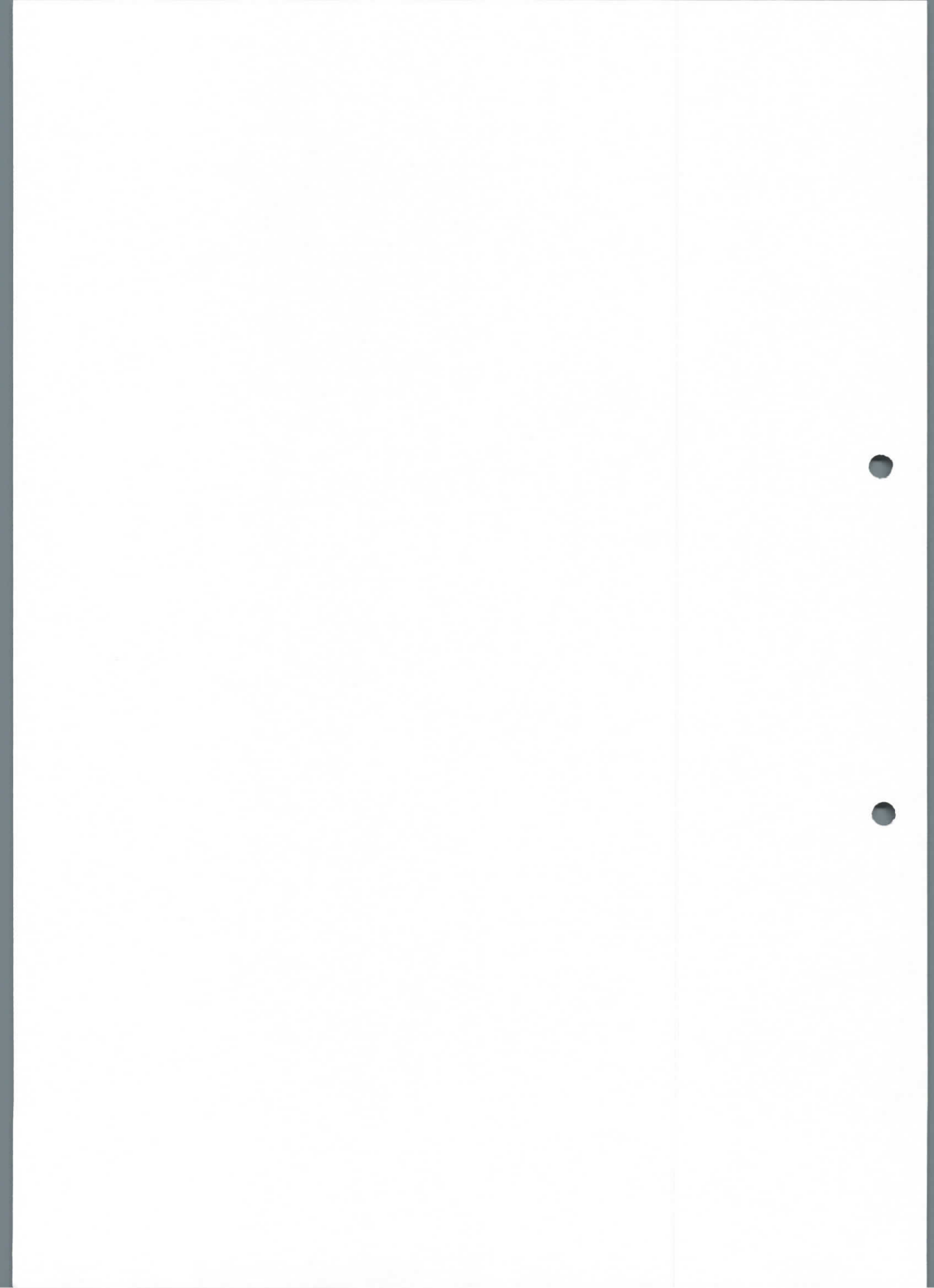
Nr. evidenta: 114
Data, august 2019

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficial de Cadastru si Publicitate Imobiliară Dambovitza
Nume și prenume: PUCHIU IONEL
Data, _____
Funcția - Subinginer gr. I A
Stampila BCP

80161/10.10.2019.







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviste

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 79760 Târgoviște

Nr. cerere	80161
Ziua	26
Luna	08
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10805
Nr. cadastral vechi:5587

Adresa: Loc. Târgoviste, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79760	5.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3967 / 22/06/2004	
Titlu Proprietate nr. 3177, din 21/01/1993 emis de CJPSDPAT Dambovita (Adeverinta nr 4905/12.09.1995 eliberata de OCOT Dambovita, plan de amplasament nr 22180/18.06.2004);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE reconstituire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STEFAN VALERICA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10805)
80161 / 26/08/2019	
Act Notarial nr. Declaratie nr 1682, din 23/08/2019 emis de BNP Petrescu Anca-Madalina;	
B2	Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale, in baza planului de amplasament vizat sub nr 80161/10.10.2019 de Serviciul Cadastru

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

