



PROIECTANT : **S.C. CITY MAP S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

---

# **PUZ – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**

*Municipiul Targoviste, str. Calea Campulung, nr.1  
judet Dambovita*

---

Beneficiar: **SERBAN CONSTANTIN si SERBAN ELENA** – Judetul Dambovita,  
Comuna Raul Alb, Sat Raul Alb de Jos, nr. 253

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : **Mun. Targoviste, str. Calea Campulung, nr. 1, Dambovita**
3. Proiectant : **S.C. CITY MAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SERBAN CONSTANTIN si SERBAN ELENA - Comuna Raul Alb, Sat Raul Alb de Jos, nr. 253**
5. Data : **Februarie 2020; cod proiect Z360;**

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### 1. INTRODUCERE

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

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 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 analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
- 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

**ANEXE :**

- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1147/13.11.2019
- CERTIFICAT DE VANZARE - CUMPARARE cu nr. 2094/04.10.2019
- CI
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – NC 76659

---

**PIESE DESENATE**

---

|      |                                       |               |
|------|---------------------------------------|---------------|
| 0.1  | INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE | SC. 1 : 20000 |
| 0.2  | INCADRAREA IN PUG                     | SC 1 : 5000   |
| 0.3  | INCADRAREA IN ZONA                    | SC 1 : 1000   |
| 1.   | SITUATIA EXISTENTA                    | SC 1 : 500    |
| 2.1. | REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE   | SC 1 : 500    |
| 2.2. | PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA    | SC 1 : 250    |
| 3.   | REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA     | SC 1 : 250    |

---

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

### 1. INTRODUCERE

---

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

---

1. Denumire proiect : **PUZ – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : Mun. Targoviste, str. Calea Campulung, nr. 1, Dambovita
3. Proiectant : **S.C. CITY MAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SERBAN CONSTANTIN si SERBAN ELENA - Comuna Raul Alb, Sat Raul Alb de Jos, nr. 253**
5. Data : **Februarie 2020; cod proiect Z360;**

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

---

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire. Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **272,0 mp** și se dorește determinarea condițiilor de amplasare și conformare pentru o locuință P+M și spațiu comercial la parter pe un teren proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică **SERBAN CONSTANTIN și SERBAN ELENA**, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Calea Campulung ,nr. 1, Jud. Dambovița.

În Certificatul de Urbanism nr. 1147/13.11.2019 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 65, alin.(1) și art. 32, alin. (3) și alin.(4) se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

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

#### 1.3 Surse documentare

---

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

---

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

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

---

Parcela care face obiectul studiului : **PUZ – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN** pe strada Calea Campulung, nr. 1, municipiul Targoviste se afla în zona de protecție a " **monumentului istoric "Casa Isaia Lerescu "** situat la poz. 497, cod **DB-II-m-B-17203** în lista monumentelor istorice .

In plansa 0.1 "Incadrarea in Teritoriu si Localitate", scara 1:20000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste.

Parcela care face obiectul PUZ este situata intr-o localitate urbana cu dezvoltare specifica a unui oras de campie inalta, intr-un context teritorial deosebit de atractiv : relatii rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri nationale : DN 71, DN 72, DN 72A, pe directiile Bucuresti, Ploiesti, Sinaia, Campulung si Gaesti, cu posibilitati de acces la DN1, DN 73 si DN 61, respectiv la autostrada A1 Bucuresti – Pitesti.

Amplasamentul studiat este situat in partea centrala a intravilanului aprobat al Municipiului Targoviste.

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care face obiectul documentatiei se afla in UTR 9.

Funciunea dominanta prevazuta pentru UTR 9, conform PUG aprobat este "Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10 m) - **LMu**, subzona functionala in care se incadreaza amplasamentul studiat este "Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2( pana la 10,00m)" – **LMu2**.

In plansa " Incadrarea in zona" sc. 1 : 1000 este prezentata parcela care face obiectul puz si reperatele urbane din vecinatate : Comisaia de evaluare a persoanelor cu handicap, Camera de Comert si Industrie Dambovita, Directia Generala de Asistenta Sociala si protectia Copilului, Caminul sportiv CSS Targoviste.

In vecinatate se mai regasesc urmatoarele monumente clasate:

| Nr. crt. | Cod LMI 2015    | Denumire   |
|----------|-----------------|--|
| 15       | DB-I-s-A-16954  | Vatra orasului Targoviste  |
| 457      | DB-II-m-B-17164 | Casa Muraret   |
| 458      | DB-II-m-B-17165 | Fosta Banca Grigorecu  |
| 459      | DB-II-m-B-17166 | Casa   |
| 461      | DB-II-m-B-17168 | Casa Ioan Mainescu   |
| 488      | DB-II-m-B-17193 | Casa preotului Ion Vatasescu   |
| 489      | DB-II-m-B-17194 | Casa Bordea Poenaru  |
| 490      | DB-II-m-B-17195 | Casa Nicolae Campeanu  |
| 491      | DB-II-m-B-17196 | Biserica „ Adormirea Maicii Domnului”, „Sf. Spiridon”, „Sf. Patruzeci de Mucenici”, „Sf. Haralambie”- a Lemnului |
| 492      | DB-II-m-B-17197 | Casa Lacusteanu Ditescu  |
| 493      | DB-II-m-B-17198 | Casa Diaconescu  |
| 497      | DB-II-m-B-17203 | Casa Isaia Lerescu   |
| 499      | DB-II-m-B-17206 | Casa, azi Cooperativa de Credit Mihai Viteazul   |
| 501      | DB-II-m-B-17208 | Casa Ion Benone Petrescu   |
| 517      | DB-II-a-A-17262 | Situl urban Calea Domneasca  |
| 633      | DB-II-m-B-17315 | Casa Paul Radulescu  |
| 636      | DB-II-m-B-17314 | Fosta Banca Nationala  |

Parcela, proprietatea persoanelor fizice **SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA** este amplasata in zona centrala a Municipiului Targoviste . Se poate observa integrarea

parceleii intr-un front construit preexistent, cu cladiri regim de inaltime mic : P, P+1, P+2 ( pana la 10 m ), tesut mixt din punct de vedere arhitectural.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front constituit. Cea mai apropiata cladire se afla pe calcan , regim mic de inaltime.

Beneficiarii, **SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA**, doresc dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea aleii de acces pietonabile, construirea locuintei propuse si amenajarea spatiului comercial si asigurarea cu utilitati.

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic teritoriul apartine partii nordice a Campiei Romane, subunitatea Campia piemontana a Targovistei.

Municipiul Targoviste este situat intre cursul superior al Ialomitei si cel mijlociu al Dambovitei, si corespunde trecerii de la zona subcarpatica la cea de campie, forma de relief in care se incadreaza fiind Campia Targovistei.

**Climatic**, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

- temperatura medie anuala +10,6°C
- temperatura minima absoluta -33,0°C
- temperatura maxima absoluta +40,5°C
- temperatura medie a lunii iulie este de 22°C
- temperatura medie a lunii ianuarie este de -2.4°C
- media anuala a precipitatiilor 580-600 mm/an;
- adancimea de inghet conform STAS 6054-77 se situeaza la 0,80-0,90 m. de la nivelul terenului;
- directia predominanta a vantului cea estica (21,0%) si nord-estica (13%), Calmul inregistreaza valoarea procentuala de 19,5%, iar intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 1,1 - 3,1 m/s;

### Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

- Din punct de vedere al stabilitatii, precizam ca terenul se prezinta in conditii de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea cladirii existente.
- Pe baza litologiei interceptate in sondajul geotehnic putem incadra perimetrul cercetat in terenuri bune pentru fundarea directa (conform NP 074/2014- punct A1.2.1. c).
- -In zona nu exista riscul de inundabilitate.
- - Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- -Depozitele interceptate de lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale
- -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 gz =1,2 kN/m<sup>2</sup> cu perioada de revenire de 10 ani si gz =2,0 kN/m<sup>2</sup> cu o perioada de revenire de 50 ani.
- -Precipitatiile au media anuala peste 500 mm, cu medii in luna februarie (cea mai secetoasa/20-30mm cu medii in luna iunie/ploioasa/70-80 mm).
- ▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismica pe teritoriul Romaniei, gradul de intensitate seismica in zona este 8<sub>1</sub> (grade MSK) cu o perioada de revenire la 50 ani <sup>(1)</sup>;
- ▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismica a constructiilor – zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare „a<sub>g</sub>”,

având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii)  $IMR = 225$  ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30<sub>g</sub> iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 1,0 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

- Categoria geotehnică preliminară se menține după cecetare și este 2 risc geotehnic moderat.
- Conform „Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă”, pentru acest tip de pământ (*argilă*) dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 250$  kPa, pentru o lățime a fundației  $B=1,0$  m și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0$  m.  
-Se vor respecta prevederile normativului NP 126/2010 și NE 001/1996.

### 2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ are o accesibilitate carosabilă bună în drumul public Calea Campulung. Drumul este asfaltat și întreținut conform clasei tehnice din care face parte. Se circulă în dublu sens, lățimea drumului fiind de aprox. 15,30 m.

**Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Strada Calea Campulung se încadrează la : strazi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre strazile de legătură sau magistrale și strazi de categoria a IV-a.**

### 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - “Situația existentă” sc 1:500 este prezentată organizarea spațial-urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime, orientarea fațadelor principale/secundare în raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită.

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor **SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA** conform actelor de proprietate anexate și are suprafața de 272 mp.

Categoria de folosință a terenului care face obiectul PUZ este “curți construcții”, NC 76659, având următoarele vecinătăți:

- |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| - Nord : Calea Campulung | - pe distanța de 17,50 m;  |
| - Est : NC 3895          | - pe distanța de 13,36 m;  |
| - Sud: NC 3895           | - pe distanța de 15,46 m;  |
| - Sud : NC 73944         | - pe distanța de 6,76 m ;  |
| - Vest : Voicu Florea    | - pe distanța de 16,82 m . |

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de 272 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafața de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul municipiului Targoviste.

Distanțele față de vecini pe fiecare reper cardinal:

Nord- locuința funcțională la 17,80, m și la 31,00 m;

Est- clădire servicii( Camin sportiv CSS Targoviste) la 22,30 m,

Sud- locuința funcțională pe limita de parcelă, anexă pe limita de parcelă, locuința funcțională la 10,80 m și la 12,50 m;

Vest- locuința pe limita de parcelă, clădire de servicii(magazin) pe limita de parcelă, locuința funcțională la 8,40m și la 15,00 m

Cea mai apropiată locuință se află pe limita de parcelă.

Pe parcela studiata se afla o constructie: C1 - Locuinta, in suprafata de 76 mp propusa pentru desfiintare.

| <b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>                                    | <b>SUPRAFATA MP.</b> | <b>PROC. %</b> |
|--|----------------------|----------------|
| SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :                 | <b>272</b>           | <b>100%</b>    |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ), din care:                             | <b>76</b>            | 28%            |
| - constructie C1 propusa pentru desfiintare                          | <b>76</b>            |                |
| - SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )                                       | <b>81</b>            |                |
| - SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:                 | <b>196</b>           | 72%            |
| <b>INDICI URBANISTICI : POT = 28%; CUT = 0,28; Nr. Niv. = Parter</b> |                      |                |

In zona studiata exista in prezent constructii - locuinte. Terenurile invecinate au categoria de folosinta "curti constructii". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de locuire, regim de inaltime admis P, P+1, P+2.

Parcela care face obiectul studiului nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie, apa potabila si canalizare menajera.

Terenul se afla situat in zona de protectie a " **monumentului istoric "Casa Isaia Lerescu "** situat la poz. 497, cod DB-II-m-B-17203 in lista monumentelor istorice .

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

Parcela se afla in: Vatra orasului Targoviste (DB-I-s-A-16954 – Pozitia 15 ) si Situl urban Calea Domneasca (DB-II-a-A-17262 – Pozitia 517) .

Parcela se afla intr-o zona in care exista o mare condensare de cladiri cu statut de monumente istorice de importanta locala. Parcela se afla in zona de protectie a monumentelor clasate ale căror zone de protecție se întrepătrund și suprapun parțial cu zona clasată ca ansamblu urban si cu situl arheologic.

Principalele disfuncionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- este un teren amplasat intr-o zona cu valoare istorica deosebita, iar realizarea unei locuinte va trebui sa raspunda tuturor cerintelor urbanistice si arhitecturale ale zonei, inclusiv conditiilor avizului Ministerului Culturii.

## 2.5. Echiparea edilitara

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona de locuinte si functiuni complementare situata in vecinatate exista linie electrica din care se poate asigura bransarea pentru locuinta propusa prin PUZ.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu gaze naturale.

### **Alimentarea cu apa**

In zona amplasamentului exista retea de alimentare cu apa.

### **Rețele de canalizare**

In zona amplasamentului exista retea de canalizare.

## 2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:



- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare de locuire.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a locuintei propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Pe parcela beneficiarilor se vor amenaja spatii verzi conform prevederilor legale de minim 10% si se va amplasa o platforma de deseuri menajere in vederea colectarii ritmice a acestora si transportul lor la rampa de gunoi ecologica.

## 2.7. Optiuni ale populatiei

---

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei locuinte prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje pe proprietatea acestuia. Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma realizarii procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea populatiei riverane din zona studiata.

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

---

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a cladirii astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua constructie va avea regimul de inaltime S+P+1
- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privata, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

**Locatari propusi :** cca 4 ;

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

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

---

Conform PUG si RLU aprobat, parcela studiata este situata in UTR nr. 9, unde functiunea dominanta este LMu "zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10,0 m)" .

Funciunea dominanta prevazuta pentru UTR 9, conform PUG aprobat este "zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2(pana la 10 m) " .

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

Subzone functionale pentru UTR 9 : C, LMu1, Lu2, Llu2, Iscr, ISs, Isa,ISc, Pp, Ps.

Conform PUG si RLU aprobat, parcela care face obiectul studiului de oportunitate apartine zonei LMu2 – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – pana la 10,0 m; indicatori urbanistici aprobati : POT = 45% ; CUT=1,3.

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

### 3.3 Valorificarea sitului natural si amenajat

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

Zona in care se insereaza cladirea propusa are functiune predominata de locuire.

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

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

In plansa nr. 2.1."Reglementari Urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 2.2. – "Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- Se propune accesul auto pe parcela la nivelul terenului amenajat in incinta din strada Calea Campulung.

- **Parcaje** : pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfasurarii activitatii de locuire se vor respecta prevederile Anexei nr.5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- **Accesul auto pe parcela** se asigura din strada Calea Campulung.

- **Accesul in cladire** se va asigura pe fatada orientata spre nord – strada Calea Campulung.

- **Numarul total de locuri de parcare/garare amenajate:** se propun 2 locuri de parcare .

- In zona de central-vestica a parcelei se amplaseaza o platforma de precolectare deseuri;

#### **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 public (Calea Campulung) : 15,30 metri;

- gabaritul drumului ( alee carosabila incinta) : 5,0 metri;

- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

### **3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Zona studiata are ca functiune dominanta locuire si functiuni complementare.

Distantele fata de vecini pe fiecare reper cardinal:

Nord- locuinta functionala(cladire monument) la 17,80m– fata de limita incintei si fata de edificabilul propus si locuinta functionala la 31,00 m fata de limita incintei si la 36,00 m fata de edificabilul propus;

Est- cladire servicii( Camin sportiv CSS Targoviste) la 22,30 m fata de limita incintei si la 27,30 m fata de edificabilul propus,

Sud- locuinta functionala pe limita de parcela fata de limita incintei si la 2,00 m fata de edificabilul propus, anexa pe limita de parcela fata de limita incintei si la 4,50 m fata de edificabilul propus, locuinta functionala la 10,80 m fata de limita incintei si la 15,30 m fata de edificabilul propus si locuinta functionala la 12,50 m fata de limita incintei 17,00 msi fata de edificabilul propus;

Vest- locuinta pe limita de parcela , cladire de servicii(magazin) pe limita de parcela, locuinta functionala la 8,40m si la 15,00 m

#### **3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica**

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

**Se propune un edificabil maxim admis ce va ingloba : cladirea de locuit S+P+1 propusa, cu spatiu comercial la parter . Zona de spatiu comercial propusa la parterul cladirii de locuit va fi de maxim 45mp din suprafata construita.**

**Edificabilul maxim admis reprezinta suprafata componentă a parcelei beneficiarului, în interiorul căreia poate fi amplasata construcția propusa, în condițiile**

**Regulamentului Local de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicat. Edificabilul maxim admis reprezinta doar suprafata pe care arhitectul o are la "dispozitie" , la faza DTAC pentru a realiza cladirea propusa.**

- Se defineste **edificabilul**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine :  
- Cladirea propusa va trebui sa se inscrie in **edificabilul maxim admis** ;

**Retragere edificabil propus fata de limitele proprietatii – conform prevederilor Codului Civil si plansei "Reglementari urbanistice - zonificare" astfel:**

- retras fata de latura de nord spre Str. Calea Campulung (regim de aliniere) pe limita de parcela;
  - retras fata de latura de est cu minim 5,00 m ;
  - retras fata de limita proprietatii spre latura de sud (posteroara) cu minim 2,00 m;
  - retras fata de limita proprietatii spre latura de vest pe limita de parcela.
- Se stabileste inaltimea pentru cladirea propusa : Hmax.cornisa = 8,00 m;  
Hmax.coama = 10,00 m.

**■ INDICATORI URBANISTICI ( valori maxime ): POT = 54 %; CUT = 1,08.**

- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de "fatada principala"** si anume: fatada principala spre strada Calea Campulung ;
- Se realizeaza o platforma betonata carosabila prin racord la circulatia existenta a strazii Calea Campulung , fara afectarea vegetatiei existente;
- Se amenajeaza o platforma pentru precolectarea deseurilor menajere in partea nordica a parcelei;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 30% din suprafata terenului ( 82 mp).

**3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

| <b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>  | <b>SUPRAFATA MP.</b> | <b>PROC. %</b> |
|--|----------------------|----------------|
| SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :                         | <b>272</b>           | <b>100%</b>    |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )  | <b>147</b>           | 54%            |
| SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )   | <b>294</b>           |                |
| - SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI                                       | <b>43</b>            | 16%            |
| - SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE   | <b>82</b>            | 30%            |
| <b>INDICI URBANISTICI : POT MAX. =54%; CUT MAX. = 1,08; Rh MAX. = 10,00m</b> |                      |                |

**Funcțiunea propusa prin PUZ (zona mixta – locuire si servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.9 (LMu – zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 – pana la 10,0 m) si cu vecinatatile apropiate.**

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

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

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – construire locuinta cu spatiu comercial la parter, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorilor privati **SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA.**

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul privat si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : nu este cazul. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 6)

---

In plansa nr. 3 -"Reglementari - echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona calea de acces exista retea publica de electricitate .Se propune bransare la reseaua de energie electrica existenta.

#### **Alimentarea cu apa**

Se propune bransare la reseaua publica de alimentare cu apa existenta.

#### **Canalizarea menajera**

Se propune bransare la reseaua publica de canalizare existenta.

#### **Alimentarea cu gaze**

Se propune bransare la reseaua de gaze existenta.

#### **Telecomunicatii**

Se propune bransarea la retelele existente.

#### **Gospodaria comunala**

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

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

### 3.7 Protectia mediului

---

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precollectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica.
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 30% din suprafata acesteia ( 82 mp ).

### 3.8 Obiective de utilitate publica

---

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

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

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

- Se propune construire unei locuinte, regim de inaltime propus S+P+1 cu spatiu comercial la parter, pe un teren cu suprafata de **272 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA**, situat pe strada Calea Campulung, nr. 1, UTR 9, in vecinatatea unui monument cu valoare de reper national.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ ( valori maxime )**: **POT = 54,00 %**; **CUT = 1,08**;
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Calea Campulung.

- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Calea Campulung.
- Pana la faza DTAC se va realiza cercetare arheologica preventiva.
- Cladirea va avea fatadele vizibile din str. Calea Campulung tratate ca fațade principale, în spiritul arhitecturii zonei;
- Înălțimile de cornișă și coamă vor restecta pe cele ale clădirilor istorice : maxim 8 m la cornișă și 10 m la coamă
- Având în vedere că se inserează între clădiri cu arhitecturi diferite : de la arhitectura de târg medieval de secol XVIII, la arhitectura contemporană, noua construcție va trebui să asigure trecerea între stiluri nu prin contrast, ci prin interpretarea contemporană a elementelor tradiționale.
- La faza DTAC se va realiza supraveghere arheologica .

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER 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 – DESFIINTARE CONSTRUCTIE C1 SI CONSTRUIRE LOCUINTA S+P+1 CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**", strada Calea Campulung, nr. 1, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

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

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

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

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1. Parcela cu suprafata totala de 272 mp, proprietatea beneficiarilor, **persoane fizice SERBAN CONSTANTIN SI SERBAN ELENA**, (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – contract de vanzare cumparare ) compusa dintr-o parcela.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii - intravilan » si este situata in UTR 9 , **numar cadastral 76659.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona mixta – locuire si servicii » intr-o cladire **S+P+1 .**

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

---

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

---

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

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

**Utilizări permise cu condiții :**

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

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

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

**4.3.1.** Amplasamentul clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate , pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuințe.

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

**4.5. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția realizării procedurii de supraveghere arheologică.**

---

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

---

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

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

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

Zona locuință individuală pe lot **S+P+1**– unitate funcțională de bază

---

## 5. Lmu/IS - ZONA MIXTA – LOCUIRE SI SERVICII

---

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Funcțiunea dominantă** a zonei este locuire individuală pe lot cu înălțimea predominantă P- P+2.

**5.2. Subzonele** care compun zona studiată în PUZ :

**5.2.1.** Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare ;

**5.2.2. Funcțiunile complementare** admise pe parcelă din subzona **LMu**(funcțiuni comerciale, prestări servicii, birouri, cazare, agenții, servicii, activități liberale etc.) : **spatii**



## **verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati**

### **CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **5.3. 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 : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere, garaj, anexe;

#### **5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Spatiul comercial va avea suprafata maxima de 45 mp.
- La faza DTAC se va realiza supraveghere arheologica .
- La faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare)

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

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

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

- 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;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

### **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

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

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

#### **5.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**5.7.1.** Cladirea de tip LMu propusa pe strada Calea Campulung si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare" fata de limita proprietatii spre strada Calea Campulung - edificabilului propus se va amplasa pe limita de parcela (regim de aliniere limitativ).

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

**5.8.1.** La amplasarea cladirii propuse in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " astfel :

- fata de limita posterioara a proprietatii retras cu minim 2,00 m ;
- fata de limita proprietatii din est – retras cu minim 5,00 m;
- fata de limita proprietatii din vest amplasat pe limita de parcela;

#### **5.9. CIRCULATII SI ACCESE**

**5.9.1.** Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta pe strada Calea Campulung printr-un racord la circulatia carosabila publica.

**5.9.2.** Accesul la locuinta se asigura pe fatada principala dinspre strada Calea Campulung.

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

**5.11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**5.11.1.** Inaltimea maxima a cladirii va fi : S+P+1; H cornisa =8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

**5.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**5.12.1.** Se interzice utilizarea culorilor stridente la finisajele exterioare; se interzice utilizarea culorilor stridente la zugraveli si tamplarie;

**5.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

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

**5.13.3.** Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie ( pentru toate tipurile de retele ) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

**5.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.14.1.** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, 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 in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 82 mp ( 30 %).

**5.15. IMPREJMUIRI**

**5.15.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura nordica ( spre stada Calea Campulung) se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public. Inaltimea maxima admisa va fi de 1,8 m.

Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune; imprejmuirea poate fi opaca.

**5.16. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

**POT = 54,00 % ; CUT = 1,08; Nr. niv. = S+P+1**

Intocmit.  
Urb. Miruna Chiritescu