

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

---

# **PUZ – CONSTRUIRE HOTEL P+3+M**

*Municipiul Târgoviște, Str. Aleea Sinaia, Nr. 62, județ Dâmbovița*

---

Beneficiar: **SC SCAPINO COM S.R.L** – Mun. Târgoviște, str. Aleea Sinaia, nr. 64, jud. Dâmbovița

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE HOTEL P+3+M**

NR. PROIECT: **Z528/06.2023**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Aleea Sinaia, Nr. 62**

BENEFICIAR: **SC SCAPINO COM S.R.L**  
Adresa: Mun. Târgoviște, str. Cooperației – Fost sediu Federalcoop, jud. Dâmbovița

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT  
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT  
REȚELE  
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE  
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

---

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

<b>P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN PUZ APROBAT</b>	
<b>P0.4 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ</b>	Scara 1: 1.500
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 500
<b>P5. – IMAGINE ZONĂ</b>	
<b>P6. – PROFILE TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 100

# CUPRINS

## PIESE SCRISE

### MEMORIU GENERAL :

#### 1. INTRODUCERE

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

#### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ:

#### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării: **PUZ - CONSTRUIRE HOTEL P+3+M**
2. Adresa: Str. Aleea Sinaia, Nr. 62, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **SC SCAPINO COM S.R.L - Mun. Târgoviște, str. Aleea Sinaia, nr. 64**  
jud. Dâmbovița
5. Data : **Iunie 2023; Cod proiect: Z528**
6. Faza: **PUZ**

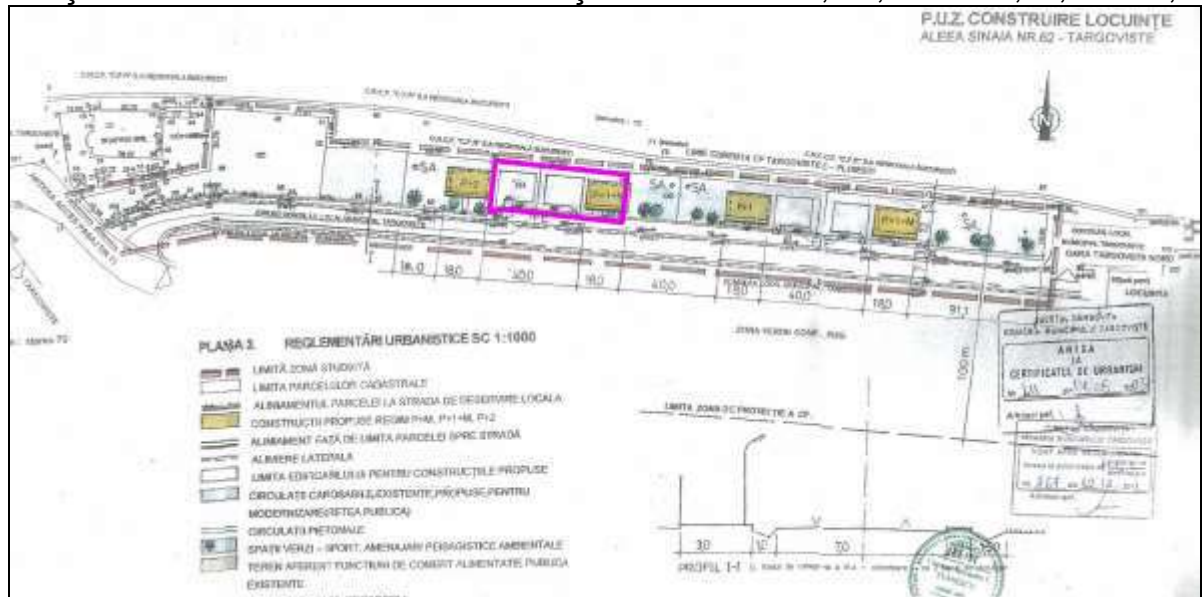
### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei construcții – hotel, pe un teren cu suprafața de **1.000 mp**, proprietate a beneficiarului **SC SCAPINO COM S.R.L** , situat pe Str. Aleea Sinaia, Nr. 62, UTR 39, în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație( Hotel Del Ponte, restaurant Del Ponte).

În Certificatul de Urbanism nr. 411/17.05.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), lit. C coroborat cu art. 47, alin(3), lit. h, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru modificarea funcțiunii terenului.

Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "Construire locuințe", aprobat prin HCL nr. 267/12.12.2011. PUZ aprobat a studiat o suprafață de 8041 mp, din care pentru suprafața de 5030 mp a propus zona funcțională L – locuințe individuale și indicatorii urbanistici maximi admiși sunt: POT = 17,2%; CUT = 0,40, Niv= 2,3.



Plan PUZ aprobat

Prin documentația PUZ — "Construire hotel P+3+M", 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;

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

### 1.3 Surse documentare

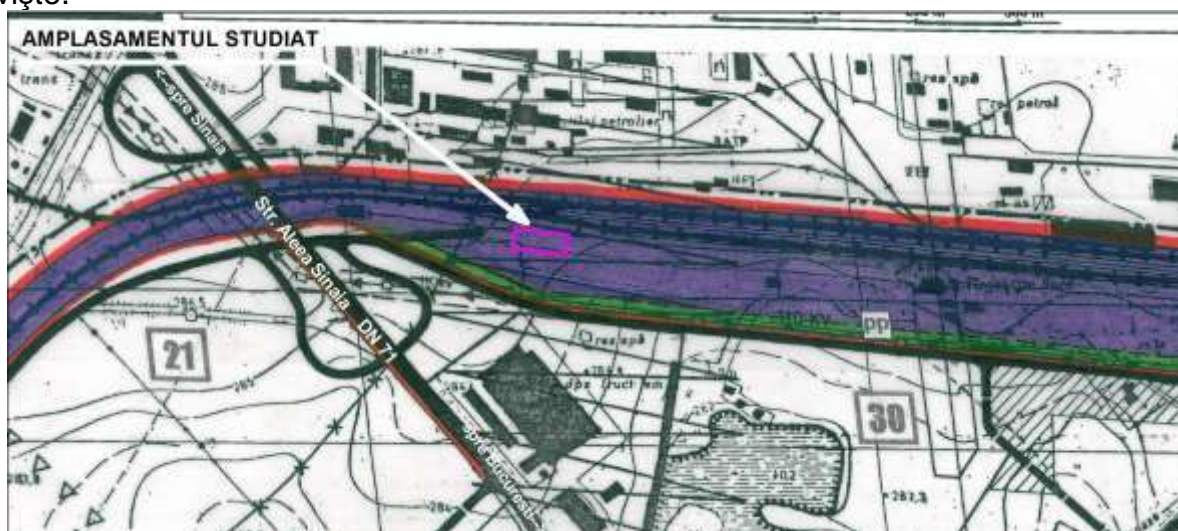
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractul de dare în plată autentificat cu nr. 2140/12.07.2022;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I ;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia ;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Târgoviște; încadrarea în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

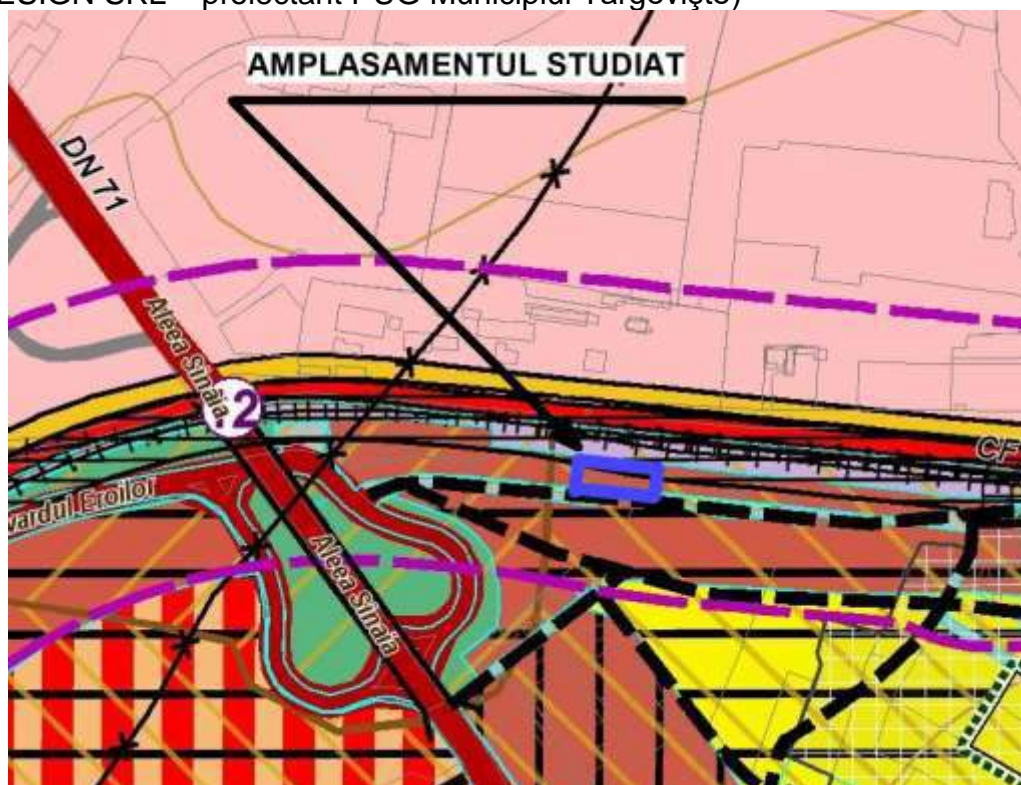
În planșa 0.2a "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 39, la cca 20 m de limita teritoriului administrativ al municipiului. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște în curs de avizare", scara 1 :5000, amplasamentul studiat se va încadra în zona funcțională A3 – Subzona destinată activităților economice comerciale și servicii, cu următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 60%

CUT maxim 2,5 mp ADC/mp teren( conform adresa nr. 1370 /26.09.2023 de la SC AREAL DESIGN SRL – proiectant PUG Municipiul Târgoviște)



În planșa nr. 0.4 – “Încadrarea în zonă” sc. 1 : 1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita zonei studiate în PUZ și reperele urbane din vecinătate: Hotel Del Ponte, Restaurant Del Ponte, Fabrica de mobilă Tillis, Firma de curierat Fan Curier, Dedeman, etc.



Plan incadrare intabulări zonă

Parcela are o poziție bună în raport cu marile artere ale orașului (DN 71 și DN 72) prin Șoseaua Nordului .





Imagine zonă în raport cu vecinătăți

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Campiei piemontane Târgoviștei .

-Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile .Poziția straturilor este aproape orizontală.

- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat și se situează sub adâncimea de -25m.

-Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială(argile )

-Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare(argila cafenie, plastic vâtoasă).

Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.

Conform STAS 6054 -1977 ( harta anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min,la 10 m,având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

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

-Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm 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<sub>1</sub> (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „a<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 0,70 în zona nord-vestica a amplasamentului și 1,00 sec.in zona sud-estica (sursa:https://www.encyclopedia.org).

Analizele de laborator identifica un teren de fundare alcatuit din argila nisipoasa plastic vartoasa cu mici concretuni calcaroase și elemente de pietris,nisip argilos cu elemente de pietris, plastic vartos.

Pentru constructia proiectata fundarea se va face direct în terenul natural respectiv in începând cu adâncimea  $h = - 1,10$  m.

Presiunea convențională de referinta a terenului de fundare la sarcini fundamentale conform STAS 3300/2 – 85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pamant(argila nisipoasa plastic vartoasa) ,pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1,00$  m și o cota de fundare  $D_f = -2,00$  m:  $P_{conv} = 250$  kPa.

Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundatiilor de suprafata și NP 126/2010.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 350$  kPa, pentru o lățime a fundației  $B = 1,0$  m și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0$  m

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investitiei, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurandu-se scurgerea apelor pluviale catre un emisar.

Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrari de terasamente TS” – MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:

Nr · Cr t	Denumirea pamanturil or	Proprie - tati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m <sup>3</sup>	Afanar ea dupa execut area sapatur ii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnaco p, ranga	Excavat or cu lingura sau echipam ent de draglina	Buldoz er, autogre der greder cu tractor	Moto screp er cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila Nisipoasa	Coeziu ne mijlocie	Tare	I	I	I	1800- 2000	26- 32%
5	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoez ive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

## 2.4. Circulația

Terenul care a generat documentația (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Aleea Sinaia prin intermediul unui drum public deținut de Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

Strada Aleea Sinaia reprezintă o artera importantă a Municipiului Târgoviște (DN 71/72), se circulă în dublu sens și are 2 benzi/sens.

Drumul public local este în curs de modernizare, și are o lățime variabilă, de cca 9,50 – 11,50m.

**Directia de scurgere a apelor pluviale:** spre spațiile verzi de pe parcelă.

**Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național.**





**Drum de acces public**

## 2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc. 1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște (cca 20 m);
- limita intravilan aprobat (cca 20 m);
- limita PUZ-uri aprobate;
- limita zona studiată (include drumul public aparținând Consiliului Local al Municipiului Târgoviște, terenuri/clădiri pentru instituții și servicii Del Ponte – restaurant și hotel, terenuri/clădiri pentru locuințe);
- limita proprietate beneficiar;



Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului **SC SCAPINO COM S.R.L**, conform Contractului de de dare în plată autentificat cu nr. 2140/12.07.2022 și are suprafața de 1000 mp.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de **1000 mp, NC 78447**, are categoria de folosință "curți construcții".

Amplasamentul este format dintr-o parcelă, cu forma regulată, cvasidreptunghiulară și cu următorii vecini:

Nord - Compania Națională "CFR" SA

- pe o distanță de 52,74 m;

Est - NC 78448 (Maican Alexandru)

- pe o distanță de 18,99 m;

Sud - Drum Consiliul Local Municipal

- pe o distanță de 52,97 m;

Vest - NC 82951 (SC SCAPINO COM S.R.L)

- pe o distanță de 20,26 m.

Terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire regim de înălțime admis P, P+1, și de servicii – hotel P+2, restaurant Del Ponte.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de 1000 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul Municipiului Târgoviște. Pe parcela studiată nu sunt construcții.

**Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal** a obiectivului propus este:

Nord – Locuință funcțională la distanța de 1,00 km( comuna Aninoasa, sat Viforâta);

Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 520,0 m( comuna Aninoasa, sat Viforâta);

Est – Locuințe funcționale la distanțele de 26,0 m, 92,50m;

Sud – Locuință funcțională la distanța de 67,30 m;

Vest – Locuință funcțională la distanța de 1,00 km( comuna Șotânga, sat Teiș);

Parcela care face obiectul documentației nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale și nici nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în lista monumentelor istorice LMI 2015.

Parcela studiată se află în zona de protecție față de calea ferată.

### **Disfuncționalități**

- drumul public de acces adiacent necesită modernizare;
- amplasamentul care face obiectul studiului este afectat parțial de zona de siguranță a căii ferate și se află în zona de protecție a căii ferate.

Se consideră oportună realizarea investiția în vecinătatea unor drumuri naționale la periferia orașului.



**Parcela studiată**

---

## **2.6 Echiparea edilitară**

---

În zona studiată, de-a lungul străzii există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

### **Alimentarea cu apă și canalizare**

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are in exploatare, in zona, retele de apa si retele de canalizare, la o distanta de aproximativ, 220 ml fata de obiectiv. Retelele sunt montate ingropat, la minim 0.9 m adancime.

### **Alimentare cu energie electrică**

DEER Sucursala Targoviste nu detine instalatii electrice de distributie in zona amplasamentului analizat.

De asemenea in zona exista instalatii electrice de utilizare aflate in proprietatea Hotel Del Ponte. Pentru instalatia de utilizare este necesara respectarea conditiile de coexistenta impuse de normativele in vigoare, eventualele consecinte de orice natura se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisa amplasarea constructiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanta in plan orizontal (la apropiere) intre cablul subteran si fundatia constructiei trebuie sa fie de minim 0,6 m (cu conditia verificarii stabilitatii constructiei).

### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale, Operatorul de gaze naturale este reprezentat de DISTRIGAZ SUD REȚELE.

### **Telecomunicații**

In zona in care urmeaza sa se execute lucrarea mentionata, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalatii de telecomunicatii ce nu sunt afectate de lucrarile de construire hotel proiectate.

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

### **Direcția de scurgere a apelor pluviale:** spre spațiile verzi de pe parcelă.

Conform hărților realizate în cadrul Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații teritoriul studiat prin PUZ nu se află în zona inundabilă pentru gradul de asigurare de 1% și 10%.

---

## **2.7 Probleme de mediu**

---

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare. Parcela este afectată de riscul antropic – teren amplasat in zona de siguranță cale ferată.

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

- Inserarea unei funcțiuni – zonă pentru instituții și servicii( hotel) trebuie să țină cont de forma parcelei, vecinătățile imediate, distanța față de clădirile existente, astfel încât să nu se inducă disconfort proprietăților vecine. Se propune realizarea unei perdele de protecție între zona de servicii si zona de locuire.

---

## **2.8. Opțiuni ale populației**

---

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale/servicii, în timp ce proprietarii terenului doresc să-si valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 411/17.05.2023 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirii cu destinația de instituții și servicii (hotel), regim de înălțime **Parter+3Etaje+ Mansardă**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Beneficiarul dorește construirea unui hotel modern și funcțional pentru a satisface cererea de cazare în zonă și pentru a sprijini dezvoltarea turistică a municipiului Târgoviște. Clădirea propusă a se realiza are în vecinătatea vestică o alta clădire cu destinația de hotel (Hotel Del Ponte).

- Noua construcție va avea regimul de înălțime maxim Parter+3Etaje+ Mansardă.

- Se stabilește regimul de înălțime astfel: H max. cornișă = 18,0 m; H max. coamă = 20,0 m;

\* Se admite și subsol /demisol

- Terenul care a generat PUZ (parcele beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din drumul public aparținând Consiliului Local Municipal.

- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.

- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stanjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.

#### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 39, unde funcțiunea predominantă este de Zonă de protecție a zonei CF, construcții locuințe de serviciu specifice activităților zonei ( comerț, prestări servicii, depozite).

Tipuri de subzone funcționale:

I. Zonă ocupată cu construcții de locuințe de serviciu:

- Subzonă locuințe;
- Subzonă circulație carosabilă, parcaje, pietonală;
- Subzonă construcții și amenajări tehnico- edilitare;
- Subzonă spații verzi;

II. Zonă comerț, prestări și agrement;

Conform PUG în curs de avizare amplasamentul studiat este încadrat în zona funcțională A3 – Subzona destinată activităților economice comerciale și servicii, cu următorii indicatori urbanistici: POT maxim = 60%, CUT maxim 2,5 mp ADC/mp teren.

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

**Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior: recomandări din studiu geotehnic și analiza situației existente, rezultă ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.**

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat – vegetație existentă.



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

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ, mai ales că parcela este neconstruită și nevalorificată.

### 3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

#### **Circulație rutieră**

**Accesul pe parcelă** se asigura din spațiul public al drumului de acces.

Se va realiza un acces auto de 6.30 m latime cu raze de racordare de 12.00m.

Aleea carosabila de acces asigura accesul autovehiculelor din drumul public aparținând Consiliului Local Municipal.

Modernizarea drumului de acces din zona parcelei inclusiv realizarea de noi trotuare în lungul acestuia ( 7,00m parte carosabila si trotuare de cate 1,00m).

Pentru ca circulația să se desfășoare în bune condiții, accesul carosabil si pietonal pe parcelă se va realiza din drumul de acces, drum ce necesita modernizare .

Accesul carosabil pe parcela studiata se asigura prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului la zona drumului de acces .

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcela se realizeaza din spatiul drumului de acces direct pe parcela .

Accesul clientilor si personalului in cladirile propuse se asigura prin planul fatadei principale.

Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe drumul public si drumul de acces privat, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

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

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

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, clădirea propusă cu destinația de hotel se încadrează la pct. 1.10. Construcții de turism, 1.10.1. – Hotel.



Conform prevederi RGU, pct. 5.10.1, pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Hotelul propus va fi amenajat astfel: la Parter, spații administrative, la etajele 1 – 3 câte 10 camere pe fiecare etaj, iar la mansardă 2 camere.

Documentația prevede amenajarea în incinta parcelei a 6 locuri de parcare - amenajate pe latura estică a parcelei, vis -a vis de clădirea propusă, având dimensiunea de 2,50x5,00m, evitându-se parcare în spațiul public al drumului de acces. Se propun încă 10 locuri de parcare pe terenul proprietatea beneficiarului SC SCAPINO SRL( NC 73593) amplasată vis- a – vis de amplasamentul care face obiectul studiului.

Drumul public ce delimiteaza parcela , dupa modernizare, va avea urmatorul sistem rutier:

- fundatie balast - 30 cm
- piatra sparta – 15 cm
- AB 31,5 - 8 cm
- BAD 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

Trotuarele vor avea urmatoarea alcatuire :

- Fundatie balast – 10 cm
- Beton C16/20 – 10 cm
- BA 16 – 4 cm

Platforma parcarii si a acceselor rutiere vor avea sisteme rutiere echivalente cu drumul public :

- fundatie balast – 30 cm
- piatra sparta – 15 cm
- BAD 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

Razele de racordare ale accesului rutier in incinta la drumul public vor fi de 12.00m.

Razele de racordare ale accesului rutier in parcare de vis-à-vis de amplasament( NC 73593) la drumul public vor fi de 6.00m.

Prin panta longitudinala si transversala a drumului de acces la obiectiv si a platformelor carosabile, apele pluviale de suprafata vor fi dirijate in afara drumului public, la rigolele amenajate in incinta obiectivului.

La iesirea din obiectiv și la ieșirea din parcare realizată vis-à-vis de amplasament beneficiarul va instala indicatorul rutier Fig. B2 cu semnificatia „, Opreire ” si Fig. G2 - „, Trecere pentru pietoni ”.

Propunerile privind modul de semnalizare a circulatiei rutiere in zona obiectivului sunt conforme prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticala si STAS 1848/7/2015 – semnalizare orizontala.

#### **Capacități de transport maxime admise:**

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 “Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere”.

- gabaritul drumului public: 9,50m - 11,50 m;
- greutate maximă admisă: 3,5 tone.

#### **Circulație feroviară**

Parcela studiată se află în zona de siguranță și zona de protecție față de calea ferată.

Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (realizarea unei minime amenajări peisagistice).

Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iuliel996), prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR . Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

\* **NUMĂRUL ANGAJAȚI estimati: 5;**

\* **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 39.**

### **3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1.Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică**

În zona studiată predomină zonele funcționale : industrie și servicii cu un procent de 73%. Zona funcțională propusă se inscrie în tendința de dezvoltare a zonei. Indicatorii urbanistici propuși s-au raportat la documentația PUG în curs de avizare pentru o dezvoltare unitară a zonei.

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se propune pentru parcelă zona funcțională IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general;
- Se propun indicatorii urbanistici maximi: **POT = 50%, CUT = 2.5;**
- Se definește **edificabilul maxim - cu regim de înălțime P+3+M;**
- **Edificabilul reprezintă (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**
- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **500,0 mp;**  
**Retrageri edificabil propus:**
  - Față de limita posterioară a proprietății, spre nord, spre CFR - la o distanță de 3,00 m, conform planșei 2.1."Reglementări urbanistice - Zonificare";
  - Față de limita proprietății spre est - la o distanță de 2,00 m, conform planșei 2.1;
  - Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 2,00 m, conform planșei 2.1;
  - Față de limita sudică a proprietății, aliniamentul parcelei( regim de aliniere limitativă) – la o distanță de 1,80 m, conform planșei 2.1;
- Accesul în parcelă se va face pe fațada principală - latura de sud - din drumul de acces;
  - Au fost propuse 6 locuri de parcare pe parcela studiată și încă 10 locuri de parcare pe terenul proprietatea beneficiarului SC SCAPINO SRL( NC 73593) amplasată vis- a – vis de amplasamentul care face obiectul studiului.
    - Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să se facă spre spațiile verzi de pe parcelă.
    - Se amenajează o platformă pentru precollectarea deșeurilor menajere, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea și depunerea gunoiului menajer la rampa ecologică.
    - Restul parcelei, ramas liber, se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de minim 20%, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 411/17.05.2023 ;

- Se propune realizarea unei perdele de protecție între zona de servicii și zona de locuire.
  - Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streășină pe parcelele vecine;

### **Aspectul exterior al construcției**

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

Clădirea va fi proiectată într-un stil modern, integrându-se în peisajul urban existent, respectând regulile și standardele de arhitectură în vigoare.

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

Conceptul arhitectural care a stat la baza soluției urbanistice urmărește construirea unui volum simplu, care să se integreze corect în zona construită și să evite realizarea de calcane vizibile din spațiile publice: drumul de acces.

Regimul de înălțime propus: P+3+M (**se admit demisol sau subsol**); regimul de construire: izolat.

## **3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

**Zona studiată are suprafața totală de 666600 mp.**

<b>BILANȚ TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>	<b>PROC.</b>	<b>PROC.</b>
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>66660.00</b>	100%	100%
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>6292.00</b>		9%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	3527.00	56%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	721.00	11%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	2044.00	32%	
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>59368.00</b>		89%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL- IS	8,245.00	14%	
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	5827.00	10%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- ID	34967.00	59%	
ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE, PARCURI, GRADINI DE CARTIER- SP	7325	12%	
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRIATA - C	3004	5%	
<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care:</b>	<b>1000.00</b>	100%	2%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	500.00	50%	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	2500.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	300.00	30%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI	200.00	20%	

AMENAJATE PE PARCELA :

**INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT= 2.5 ; Rh max.= P+3+M, H max. cornisa= 18.00 m; H max. coama = 20,00 m**

În planșa nr. 2.1."Reglementări urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

Amprenta la sol a clădirilor va trebui să se înscrie în limitele și retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de **500,0 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **2500,00 mp**.

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **300,0 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată și record privat, trotuare de gardă.

■ zona **SV** aferentă **spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafață de **200,00 mp** compusă din spații plantate: arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafața edificabil maxim ( SC ): **500,00 mp**;
- Suprafața desfășurată maximă ( SD ): **2500,00 mp**;
- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat studiul: **1000 mp**.

**Prin amplasarea construcției pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.**

**Conform Legea turismului " Turismul constituie domeniu de importanță strategică și ramură prioritară a economiei naționale a României." și " Statul sprijină activitatea de turism prin politici, programe și strategii de dezvoltare, mecanisme economico-financiare, activități de cercetare și acțiuni pentru valorificarea și protecția patrimoniului turistic."**

"Cazarea turistică - serviciul specific prin care este pus la dispoziția turistului un spațiu amenajat în conformitate cu criteriile de clasificare, în scopul înnoptării pentru una sau mai multe zile, într-o structură de primire turistică, cu funcțiuni de cazare. Acest serviciu are ca unitate de măsură ziua."

Cazarea turistica propusă se înscrie în următorul tip de cazare : d) cazare cu pensiune completă - combinația prestabilită a serviciilor de cazare de asigurare a micului dejun, a prânzului și a cinei, comercializate la un preț total;

"În scopul protecției turiștilor, al asigurării calității și siguranței în furnizarea serviciilor turistice, precum și în vederea stabilirii unor standarde unice calitative și cantitative este interzisă desfășurarea activităților specifice și prestarea serviciilor turistice fără autorizațiile emise în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Operatorii economici autorizați să desfășoare activități în domeniul turismului au următoarele drepturi:

- a) să presteze și să comercializeze servicii, în condițiile legii;
- b) să primească informații generale privind strategia și programele de dezvoltare a turismului de la autoritatea publică centrală cu atribuții în domeniul turismului sau de autoritățile administrației publice locale pe a căror rază administrativ-teritorială își desfășoară activitatea;
- c) să participe la acțiunile de promovare, naționale și internaționale, în condițiile legii;
- d) să beneficieze de facilități acordate de stat și de alte organisme și organizații, în condițiile legii, în scopul stimulării activității de turism, în condițiile respectării prevederilor legale naționale și comunitare în domeniul ajutorului de stat;
- e) să obțină, în condițiile legii, autorizațiile necesare desfășurării activității specifice de la

autoritatea publică centrală sau locală cu atribuții în domeniul turismului, pentru fiecare unitate proprie în care prestează servicii, corespunzător criteriilor îndeplinite de aceasta;

f) să beneficieze, la cerere de programele de pregătire profesională inițiate de autoritatea publică centrală cu atribuții în domeniul turismului.

### Art. 37

(1) Operatorii economici autorizați pentru a desfășura activitate în domeniul turismului au următoarele obligații:

a) să funcționeze în baza și conform autorizației emise în condițiile legii de către autoritatea publică centrală cu atribuții în domeniul turismului, sau, după caz, consiliul județean/consiliul general al municipiului București, în vederea asigurării unor servicii de calitate și în condiții de siguranță pentru turiști;

b) să furnizeze pachete și servicii turistice la nivelul și în limitele prevederilor licenței de turism și să dețină sistemele de garantare prevăzute prin dispozițiile legale în vigoare, după caz;

c) să promoveze și să funcționeze numai cu structuri de primire turistică clasificate sau autorizate de către autoritatea publică locală competentă;

d) să funcționeze doar pe durata de valabilitate a autorizațiilor necesare desfășurării activității conform prevederilor legale în vigoare;

e) să presteze serviciile cel puțin la nivelul categoriei unității respective, potrivit certificatului de clasificare deținut;

f) să funcționeze cu personal calificat, specializat, perfecționat și autorizat în conformitate cu reglementările și normele de specialitate în vigoare;

g) să informeze turiștii corect, complet, adecvat și clar cu privire la oferta turistică a acestora și la serviciile pe care le prestează, indiferent de forma sau modalitatea de informare utilizată;

h) să asigure protecția turiștilor care utilizează structurile sale de primire turistică în conformitate cu legislația în vigoare;

i) să protejeze turistul care beneficiază de servicii tip excursii, pe perioada programului turistic, conform normelor pentru ghizii de turism;

j) să protejeze bunurile turiștilor aflate în structurile de primire turistică administrate, depuse spre păstrare în case de valori sau încăperi special amenajate, împotriva deteriorării sau furtului și să garanteze despăgubirea acestora în cazul apariției unor prejudicii, prin asigurarea la societăți de asigurare, în condițiile legii;

k) să transmită, la timp și corect, conform legii, datele și informațiile reale, solicitate de autoritatea publică centrală cu atribuții în domeniul turismului;

l) să realizeze publicitatea proprie cu obiectivitate și respect față de resursele turistice, în scopul protejării calității produsului turistic românesc;

m) să informeze turiștii cazați în structurile de primire turistică, despre regulile de apărare împotriva incendiilor, conform legii, pe care trebuie să le respecte, precum și despre modul de comportare în cazul producerii unor situații de urgență;

n) să dețină cel puțin un calculator, un scanner, un telefon sau un alt echipament care îndeplinește aceste funcții precum și o adresa de poștă electronică și un număr de telefon permanent active și distribuite ca și coordonate de contact către autoritatea publică centrală, respectiv locală, cu atribuții în domeniul turismului;

o) să prezinte la recepție, într-o formă vizibilă și clară, lista serviciilor și tarifelor practicate în cadrul structurilor de primire turistică.

(2) Operatorii economici care administrează obiective turistice au obligația de a asigura grupuri sanitare și de a asigura condiții de igienă corespunzătoare, potrivit fluxului turistic specific.

(3) Se interzice administratorilor oricăror forme de publicitate, inclusiv prin intermediul rețelelor și instrumentelor electronice de comunicație, total sau parțial informatizate, site-urilor sau altor mijloace asemănătoare, contractarea/prestarea serviciilor de publicitate pentru promovarea, ofertarea și comercializarea serviciilor turistice, fără ca beneficiarul acestora să facă dovada deținerii autorizației emise în condițiile legii de către autoritatea publică centrală

cu atribuții în domeniul turismului.

#### Art. 38

(1) Conducerea operativă a unei structuri de primire turistice cu funcțiuni de cazare trebuie să fie asigurată de o persoană fizică care deține brevet de turism specific funcției sau certificat de absolvire a unui curs de formare managerială în domeniu, organizat de un furnizor de formare profesională autorizat, sau diplomă privind absolvirea cursurilor universitare sau postuniversitare în domeniul turismului, sau alte documente de formare profesională echivalente, recunoscute la nivelul Uniunii Europene.

(2) Responsabilul legal al activității de agenție de turism din cadrul operatorului economic trebuie să dețină cel puțin unul dintre următoarele documente: certificat de absolvire a unui curs de formare managerială în domeniu, organizat de un furnizor de formare profesională autorizat, diplomă de licență/masterat/doctorat privind absolvirea de cursuri universitare /postuniversitare în domeniul turismului sau brevet de turism specific funcției.

#### Art. 39

Turistul are următoarele drepturi:

a) de a obține de la operatorul economic autorizat, informații corecte, complete, adecvate și clare privind prețurile, condițiile și facilitățile oferite de către acesta, cu privire la serviciile oferite;

b) de a beneficia de produsele și serviciile turistice la prețul și în condițiile oferite și contractate;

c) de a achiziționa serviciile turistice sau pachetele de servicii turistice în baza unor contracte în care sunt menționate explicit și detaliat, toate costurile și condițiile convenite de părți;

d) de a beneficia de serviciile și produsele turistice achiziționate, în condiții de igienă conform normelor sanitare în vigoare;

e) de a formula petiții, în condițiile legii, cu privire la produsele și serviciile turistice achiziționate.

#### Art. 40

Turistul are următoarele obligații:

a) de a respecta prevederile legale în raportul cu operatorii economici din turism și cu ceilalți participanți la activitățile turistice;

b) de a respecta regulamentele impuse de operatorii economici cu privire la folosirea bazei materiale și facilităților puse la dispoziția lui, pe parcursul folosirii acestora în calitate de turist/client, cât și privind regulile de bună coabitare și respect reciproc față de alți turiști și față de angajații prestatorului de servicii;

c) de a respecta valorile, tradițiile și obiceiurile comunităților gazdă;

d) să solicite documentul fiscal justificativ pentru plata serviciilor turistice;

e) să prezinte documentul de identitate furnizorului de servicii turistice, potrivit legii;

f) de a respecta regulile de apărare împotriva incendiilor, precum și modul de comportare în cazul producerii unei situații de urgență;

g) de a respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea deșeurilor.

Realizarea hotelurilor într-un oraș aduce o serie de beneficii și importanță semnificativă pentru dezvoltarea locală și pentru economia zonei respective. Iată câteva dintre aspectele cheie care evidențiază importanța realizării hotelurilor într-un oraș:

- Dezvoltarea turismului: Hotelurile sunt elemente cheie în dezvoltarea turismului local și regional. Prin oferirea opțiunilor de cazare, acestea atrag turiști și vizitatori din alte zone, ceea ce generează venituri pentru comunitate și întreprinderi locale.

- **Creșterea economică:** Hotelurile generează oportunități de afaceri și locuri de muncă în industria ospitalității. Acestea oferă locuri de muncă în diverse domenii, cum ar fi cazarea, gastronomia, servicii pentru turiști și alte facilități conexe.
- **Sprijinirea comerțului și serviciilor locale:** Hotelurile atrag turiști, ceea ce duce la creșterea cererii pentru produse și servicii locale. Comercianții, restaurantele, agențiile de turism și alte întreprinderi beneficiază de pe urma turismului generat de hoteluri.
- **Promovarea culturii și a patrimoniului local:** Hotelurile servesc ca ambasadori pentru oraș, prezentând turiștilor aspecte ale culturii și patrimoniului local. Acestea pot fi proiectate pentru a reflecta specificul și identitatea locului și pentru a promova experiențe autentice pentru oaspeți.
- **Dezvoltarea infrastructurii:** Realizarea hotelurilor poate contribui la dezvoltarea infrastructurii locale, cum ar fi drumuri, rețele de utilități, zone de recreere și alte facilități, în beneficiul atât al turiștilor, cât și al locuitorilor locali.
- **Impactul asupra imaginii și prestigiului orașului:** Hotelurile de calitate într-un oraș pot îmbunătăți imaginea și prestigiul acestuia, atrăgând turiști și investitori și consolidând poziția orașului pe harta turismului și a afacerilor.
- **Oportunități de investiții:** Realizarea hotelurilor oferă oportunități pentru investitori să-și plaseze capitalul în domeniul imobiliar și în industria ospitalității, ceea ce poate aduce beneficii economice pe termen lung.
- **Stimularea dezvoltării culturale și artistice:** Hotelurile pot servi ca spații pentru evenimente culturale, expoziții artistice și alte activități culturale. Astfel, ele contribuie la promovarea artei și culturii locale.
- **Îmbunătățirea calității vieții locale:** Hotelurile aduc cu sine servicii și facilități moderne care îmbunătățesc calitatea vieții pentru locuitorii locali. Acestea pot oferi oaspeților și comunității în ansamblu opțiuni de petrecere a timpului liber și distracție.
- **Susținerea dezvoltării durabile:** Hotelurile moderne pot fi concepute pentru a fi sustenabile și ecologice, contribuind astfel la dezvoltarea durabilă a orașului și la protejarea mediului înconjurător.

În concluzie, realizarea hotelurilor într-un oraș aduce beneficii economice, sociale și culturale, sprijinind dezvoltarea locală și atrăgând turiști și investitori. Acestea joacă un rol important în promovarea orașului, în îmbunătățirea calității vieții locale și în creșterea prestigiului și atracției orașului pe plan național și internațional.

---

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare ( planșa nr. 3 )**

---

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

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

DEER Sucursala Targoviste nu detine instalatii electrice de distribuite in zona amplasamentului analizat.

De asemenea in zona exista instalatii electrice de utilizare aflate in proprietatea Hotel Del Ponte. Pentru instalatia de utilizare este necesara respectarea conditiile de coexistenta impuse de normativele in vigoare, eventualele consecinte de orice natura se vor asuma

exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

### **Alimentarea cu apă**

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Aleea Sinaia conform avizului gestionarului de utilitate.

Se va efectua bransament din conducta existentă prin conducta PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar și a debitului pentru incendiu.

Debitul de dimensionare a rețelei de distribuție este debitul orar maxim. Debitul de calcul, conform SR 1343-1/2006, rezultă din relația:

- Q<sub>IC</sub> – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;
- Q<sub>ii</sub> – debitul hidranților interiori (Q<sub>ii</sub>) pentru toate incendiile simultane;
- n – numărul incendiilor teoretic simultane;
- K<sub>p</sub> – coeficient de pierderi; cantitățile de apă suplimentare exprimate prin acest coeficient includ și necesarul de apă pentru curățirea periodică a rețelei de distribuție (1 – 2 %) și pentru spălarea și curățirea rezervoarelor (0,4 – 0,5%).

Presiunile la bransament H<sub>b</sub> în funcție de înălțimea clădirilor.

Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform SR 1343-1/2006 „Alimentari cu apă. Determinarea cantitatilor de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 „Instalații sanitare. Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”.

Necesarul de apă reprezintă suma consumurilor pe categorii de utilizare, astfel:

- N<sub>g</sub> este necesarul de apă pentru consumul menajer, în m<sup>3</sup>/zi;
- N<sub>s</sub> este necesarul de apă pentru spălat platforme, în m<sup>3</sup>/zi;
- N<sub>r</sub>, este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.

Cerința de apă este cantitatea de apă care trebuie prelevată dintr-o sursă pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rațional de apă ale unui beneficiar/utilizator:

- K<sub>p</sub> este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantitatilor de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la bransamentele utilizatorilor;
- K<sub>s</sub> este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare cu apă
- K<sub>a</sub> este necesarul de apă pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de măsură a cantității de apă.

Debitele caracteristice ale cerinței de apă sunt:

$$Q_{zi \max} = 19,25 \text{ mc/zi} = 0,22 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ med}} = 13,75 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{or \max} = 1,60 \text{ mc/h} = 0,44 \text{ mc/h}$$

Numărul de nivele al construcției 1, 2

Presiunea minimă la bransament H<sub>b</sub> (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel

Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția: asigurarea presiunii la bransament pentru clădiri < p + 4; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor;

În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H<sub>2</sub>O peste nivelul străzii, la bransamentele celor n incendii teoretic simultane cu debitul normat;

Construcții anexe în rețeaua de distribuție

Cămine de vane

(1) În toate nodurile rețelei de distribuție se vor prevedea cămine dotate cu vane care să permită izolarea oricărui tronson care alimentează sau este alimentat din nod; construcția



căminului va fi subterană, dimensiunile fiind stabilite pe baza dimensiunilor armăturilor componente la care se adaugă o cameră de lucru.

(2) Alegerea vanelor va fi corespunzătoare diametrelor tronsoanelor legate la nod.

(3) Se vor respecta prevederile SR 4163-1/1995.

Cămine cu armături de golire

Se prevăd în punctele joase ale conductelor; sistemele de golire și spălare vor fi concepute să fie asigurată protecția sanitară.

Cămine de ventil de aerisire – dezaerisire

În punctele cele mai înalte ale arterelor se prevăd robinete automate de aerisire – dezaerisire, montate în cămine vizitabile, prevăzute cu evacuarea corespunzătoare a apei (se va asigura împotriva pătrunderii impurităților, deci contaminarea apei potabile). În nici un caz nu vor fi amplasate în zone inundabile. Punctele înalte vor fi ale conductelor nu ale terenului.

#### INSTALATII DE STINGERE A INCENDIILOR

Instalatiile de stingere a incendiilor se vor realiza în conformitate cu Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor – Indicativ P118/2–2013.

Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

a) 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

b) 150 mm pentru hidranții Dn 100 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

c) 250 mm pentru hidranții Dn 150 mm, standard de referință SR EN 14384.

Echiparea tehnica a cladirilor cu hidranti de incendiu interiori

Echiparea tehnica a cladirilor, compartimentelor de incendiu, spatiilor, cu hidranti de incendiu interiori, se realizeaza, la:

o constructiile închise din categoriile de importanta exceptionala si deosebita (A si B), încadrate conform legislatiei în vigoare, indiferent de aria construita sau desfasurata si numar de niveluri;

o constructii civile (publice), cu aria construita de peste 600 m<sup>2</sup> si mai mult de 4 niveluri supraterane, cu exceptia imobilelor de locuit;

o cladiri înalte si foarte înalte, precum si constructii cu sali aglomerate, indiferent de destinatie, de ariile construite si numarul de niveluri;

o constructii de productie sau depozitare din categoriile A, B sau C de pericol de incendiu, definite conform normelor în vigoare, cu arii construite de minimum 750 m<sup>2</sup> si densitatea sarcinii termice mai mare de 420 MJ/m<sup>2</sup>;

o depozite cu stive înalte, pentru produse combustibile (peste 6 m înaltime) si densitatea sarcinii termice mai mare de 420 MJ/m<sup>2</sup>, indiferent de aria construita;

o constructii sau spatii publice (cu exceptia locuintelor) si de productie sau depozitare subterane, cu aria desfasurata mai mare de 600 m<sup>2</sup>;

o parcaje sau garaje subterane pentru mai mult de 20 de autoturisme si cele supraterane închise cu mai mult de 2 niveluri.

Enumerarea nu este limitativa, investitorii putând stabili necesitatea echiparii cu hidranti interiori de incendiu si pentru alte tipuri de cladiri.

În cazul cladirilor cu mai multe compartimente de incendiu, modul de echipare cu hidranti de incendiu interiori se stabileste pentru fiecare compartiment de incendiu în parte, iar gospodaria de apa se dimensioneaza pentru compartimentul de incendiu cel mai defavorabil din punct de vedere hidraulic (cel mai departat pe orizontala de punctul de alimentare cu apa si situat la cota geodezica cea mai mare).

Nu se prevad hidranti de incendiu interiori atunci când apa nu este indicata ca substanta de stingere si când stingerea incendiului se asigura cu substante speciale (gaze inerte, spuma, abur, pulberi, înlocuitori de haloni etc.), precum si la constructiile având numai parter, la care interventia în caz de incendiu se realizeaza de la hidranti de incendiu exteriori, cu furtun având lungimea de maximum 40 m.

La fazele urmatoare de proiectare se poate analiza si realizarea unei surse subterane de apa comune in cadrul gospodariei de apa de stingere a incendiilor.

Pentru lucrarile ce se vor executa , se vor respecta urmatoarele acte normative si conditii:

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

- Pentru prevenirea avarierii sau degradarii conductelor de apa si canalizare, se va solicita cu minim 48 ore inainte de inceperea lucrarilor de sapatura, asistenta tehnica de specialitate de la CATD;

-Daca pe parcursul lucrarilor de sapatura se constata existenta unor conducte, (camine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate pe planul de situatie, se vor intrerupe lucrarile si se va anunta CATD in cel mai scurt timp posibil;

-Se interzice cimplasarea constructiilor de orice natura peste retelele de apa/canalizare ;

Lucrarile din zona de intersectare cu conductele si bransamentele de apa/canal, vor fi executate numai manual si in prezenta reprezentantului Compania de Apa Tgv-D-ta SA- (Sectia Targoviste)

-In zonele unde exista camine de vane, camine de canalizare, geigere sau alte elemente ale retelelor de apa sau canalizare se impune suprainaltarea si aducerea acestora la noua cota a terenului;

-Degradarea/avarierea conductelor de apa si canalizare sau ale altor elemente compenente ale retelelor prin interventii necontrolate sau intentionate, constituie contraventie sau infractiune, dupa caz, si se pedepseste conform legilor in vigoare. Remedierea lor cade in sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte conditii ce se impun dupa caz)

Solicitantii care doresc odata cu avizul de amplasament pentru constructii noi si racordarea la retelele apa/canal, vor urma procedura CATD in acest sens (solicita separat aviz principiu/definitiv pentru bransare/racordare).

### **Canalizarea menajeră**

Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare de pe str. Aleea Sinaia limitrofa perimetrului care face obiectul PUZ – ului.

Canalizarea va fi în realizat în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.

Apele uzate vor fi încadrate în categoriile:

- Apa uzată menajeră reprezintă apa uzată rezultată din folosirea apei potabile în scopuri gospodărești, ale industriei locale, stropitul spațiilor circulabile și al spațiilor verzi;

- Apa uzată urbană reprezintă amestecul dintre apele uzate menajere, apele uzate tehnologice proprii sistemului de alimentare cu apă și de canalizare și apele uzate industriale, preepurate sau nu, astfel încât caracteristicile lor fizice, chimice, biologice și bacteriologice să respecte valorile indicate în NTPA 002;

Apele preluate în rețeaua de canalizare pot proveni de la:

a) Instalațiile interioare ale locuințelor, apă uzată menajeră, direct sau prin cămine de racord;

c) Apa uzată menajeră provenită de la grupurile sanitare ale unităților industriale;

d) Apa uzată industrială colectată direct sau provenind de la stații de pre – epurare atunci când condițiile de calitate sunt diferite de cele ale apei admise în stația de epurare;

e) Apa din precipitații, introdusă în canalizare prin gurile de scurgere (apa din ploi, apa din topirea zăpezii, gheții);

### **Rețeaua exterioară**

Rețeaua exterioară se compune din conducte de canalizare, stații de pompare și din alte construcții auxiliare amplasate între punctele de colectare și stația de epurare sau gura de vărsare în emisar.

Stațiile de pompare se construiesc în punctele joase ale teritoriului ce se canalizează, atunci când – din cauza configurației terenului – nu este posibil ca apele de canalizare să curgă gravitațional, viteza de curgere nu este suficientă sau adancimea de montaj este prea mare.

Lucrările auxiliare pe rețea sunt: guri de scurgere care primesc apele meteorice, cămine de vizitare, cămine de spălare, etc.

De asemenea sunt necesare separatoare de grasimi pe conductele de evacuare a apelor colectate de pe platformele betonate.

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea instalațiilor sanitare aferente cladirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14.

Debitele de calcul pentru instalațiile de canalizare a apelor uzate menajere se vor stabili în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea instalațiilor sanitare aferente cladirilor” – indicativ I9-2022 capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.

Pe fiecare coloana de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piese de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.

La executia lucrărilor instalațiilor de canalizare se vor respecta cu strictete toate indicațiile furnizate de către furnizorul materialelor. Se recomandă ca toate materialele necesare acestor lucrări să fie achiziționate de la același furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.

### **BREVIAR DE CALCUL APE UZATE MENAJERE**

Conform SR 1846/2006 debitele de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:

$Q_{uz} = Q_s$  unde:  $Q_s$  debite de apă caracteristică

Debitele caracteristice de apă uzată evacuată:

$Q_{zi\ max} = 19,25\ mc/zi = 0,22\ l/s$

$Q_{zi\ med} = 13,75\ mc/zi = 0,16\ l/s$

$Q_{or\ max} = 1,60\ mc/h = 0,44\ mc/h$

### **Alimentarea cu gaze**

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

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

Condiții:

-Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Client ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrinazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

-Lucrarile de reamplasare a racordului de gaze naturale si a postului de reglare-masurare (daca situatia din teren o impune) se realizeaza de beneficiarul investitiei propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online.

-Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0,2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5 m la capatul acestora.

-Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona respectiva (reabilitari trama stradala, spatiu verde transformat in trama stradala, trotuar, parcare, etc).

-Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a statiilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune conform Tabel nr. 1 si nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

-Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteazi traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranta intre conductele (retelele de distributie/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii". Distanța de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

-In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare (SRS/SRM). se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranta intre statii de reglare, reglare - masurare, masurare a gazelor naturale si diferite constructii sau instalatii".

-Distanțele dintre rețeaua de distributie gaze naturale si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

-In zona de protectie si de siguranta se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

-Pentru executia de bransamente/racorduri la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc.) se va solicita avizul DGSR de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care sa cuprinda documentele prevazute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale, printre care sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

Punerea în funcțiune a racordului și se realizează în termen de maximum 90 de zile de la obținerea autorizației de construire sau a acordului/autorizației administratorului drumului, în conformitate cu prevederile art. 138 alin. (1) lit. d1) și cele ale art. 151 alin. (1) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

Conductele se vor monta îngropat în plan vertical la cel puțin 0,9 m de la generatoarea superioara a conductei la cota terenului amenajat, pe un pat de nisip de 10 cm, iar după compactare, deasupra conductelor se va așterne un strat de nisip de 15-20 cm și pământul rezultat din săpătură în straturi succesive de 20 cm, asigurându-se compactarea fiecărui strat în parte, cu utilaje specifice, fără deteriorarea conductelor.

### **Gospodăria comunală**

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

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

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

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

---

### **3.7 Protecția mediului**

---

\* Se vor lua măsuri pentru rezolvarea corectă a tuturor utilităților conform cerințelor impuse de avizatori astfel încât să nu fie afectați factorii de mediu: apă, sol, aer, etc. Se va studia scurgerea corectă a apelor meteorice iar deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containerul amplasat pe parcelă; proprietarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la rampa ecologică.

\* Prin punerea în practică a proiectului, nu se evidențiază probleme deosebite din punct de vedere a mediului înconjurător.

\* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (200,00 mp).

Conform Notificării de asistență de specialitate nr. 1589/26.07.2023 emisă de către Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița clădirile propuse cu destinația "hotel" vor trebui să respecte următoarele recomandări:

- Amplasarea se va face în zone ferite de surse de poluare a atmosferei și de zgomote, în afara arterelor de circulație cu trafic intens, nu vor fi amplasate în apropierea obiectivelor industriale, unităților zootehnice, unităților de transporturi, stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide.

- Se vor respecta prevederile HG 924/2005 - privind aprobarea Regulilor generale pentru igiena produselor alimentare.

- Se vor respecta prevederile Ord. 976/1998 - pentru aprobarea Normelor de igiena privind producția, prelucrarea, depozitarea, pastrarea, transportul și desfacerea alimentelor.

- În ceea ce privește organizarea de evenimente ce implică participarea unui număr mare de persoane precum și utilizarea de echipamente de sonorizare și iluminat, beneficiarul are obligația de a respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014, art. 16.

- În timpul lucrărilor de amenajare, dar și pe parcursul funcționării, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților - zgomot, vibrații, praf, fum, noxe, etc., astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

---

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

---

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unui hotel P+3+M este proprietate privată, persoană juridică conform dovezii contractului de dare în plată anexat.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

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

### 3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape:

\* Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.

\* Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt: 12 luni.

\* Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea hotelului – timp mediu: 12 luni – 48 luni.

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toata investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului **SC SCAPINO COM S.R.L.**

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul.  
Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

\* Se propune realizarea nui hotel, regim de înălțime **Parter+3Etaje+ Mansardă**, pe un teren cu suprafața de **1000 mp**, proprietate a beneficiarului **SC SCAPINO COM S.R.L** , situat pe strada Aleea Sinaia, nr. 62, UTR 39.

\* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 50 %; CUT = 2,5;**

\* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public de acces care face legătura cu Aleea Sinaia.

\* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (200,00 mp).

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE HOTEL P+3+M"

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

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

**1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ "CONSTRUIRE HOTEL P+3+M"**, Municipiul Târgoviște, Str. Aleea Sinaia, Nr. 62, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

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

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

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT ;

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

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

**3.1.1.** Terenul cu suprafața de **1000 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană juridică SC SCAPINO COM S.R.L** , cu sediul în Mun. Târgoviște, str. Cooperației – Fost sediu Federalcoop, jud. Dâmbovița, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

**3.1.2.** Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Aleea Sinaia, nr. 62, UTR 39, **numar cadastral 78447.**

**3.2.** Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă pentru instituții și servicii de interes general» hotel P+3+M.



Funcțiunea dominantă a zonei este LMr - "Zonă de protecție a zonei CF, construcții locuințe de serviciu specifice activităților zonei( comerț, prestări servicii, depozite). Terenul este situat în intravilan.

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

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 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 si/sau antropice.

#### **Utilizari permise cu condiții:**

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

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

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

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este „Zonă de protecție a zonei CF, construcții locuințe de serviciu specifice activităților zonei( comerț, prestări servicii, depozite)”.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (planșa nr. 2.1.)

**IS Zona pentru instituții și servicii – Hotel P+3+M – unitate funcțională de bază**

## 5. IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

**5.1. Funcțiunea dominantă** a zonei care face obiectul PUZ : **IS – Zona pentru instituții și servicii – turism.**

**5.2. Funcțiuni complementare funcțiunii instituții și servicii:** Nu e cazul.

**5.3. Funcțiuni interzise:** industrie.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**5.4. UTILIZĂRI ADMISE** ale terenurilor și clădirilor de pe parcela destinată activităților de turism:

- hotel;
- spații cazare;
- restaurant, comerț, birouri, piscină;

- incintă carosabilă, parcări, zone staționare;
- echipamente edilitare;
- spații verzi amenajate cu valoare ambientală;

### **5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

- în cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

### **5.6. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor din zona IS:**

**5.6.1.** Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

**5.6.2.** Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

## **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMĂ, DIMENSIUNI)**

**5.7.1.** Se va păstra forma actuală a parcelei.

### **5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

**5.8.1.** Clădirile propuse pe Str. Aleea Sinaia și care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. "Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- Față de limita sudică a proprietății, aliniamentul parcelei (regim de aliniere limitativă) – la o distanță de 1,80 m.

### **5.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

**5.9.1.** La amplasarea clădirilor de tip servicii propuse în PUZ, se vor respecta distanțele stabilite în planșa nr. 2.1. "Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- Față de limita posterioară a proprietății, spre nord, spre CFR - la o distanță de 3,00 m;
- Față de limita proprietății spre est - la o distanță de 2,00 m, conform planșei 2.1;
- Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 2,00 m, conform planșei 2.1;

### **5.10. CIRCULAȚII ȘI ACESE**

**5.10.1.** Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe Str. Aleea Sinaia prin intermediul drumului de acces public.

**5.10.2.** Accesesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de sud dinspre drumul public de acces;

**5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** – vor fi prevăzute minim 6 locuri de parcare pe terenul care face obiectul PUZ și 10 locuri parcare vis-a-vis pe parcela cu NC73593.

### **5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**5.12.1.** Înălțimea maximă a clădirilor va fi: H max. cornișă = 18,0 m; H max. coamă = 20,0 m; Rh max. = P+3+M.

\* Se admite și subsol /demisol.

### **5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

Clădirea va fi proiectată într-un stil modern, integrându-se în peisajul urban existent, respectând regulile și standardele de arhitectură în vigoare.

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

### **5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**5.14.1.** Clădirea propusă va fi racordată la rețelele de energie electrică, apă și canalizare conform avizelor obținute.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare și geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nouă

executată. Se vor executa doar construcții provizorii, fără fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții și întreținerea rețelelor care se află pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație în urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar.

**5.14.2.** Este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

#### **5.15. SPAȚII LIBERE și PLANTATE**

**5.15.1** Terenul ramas liber în afara circulațiilor, amprentei la sol a clădirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; Se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

#### **5.16. ÎMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se recomandă împrejmuire transparentă la drumul de acces și opacă pe laturile laterale și cea posterioară. Înălțimea va fi de maxim 2,00 m.

#### **5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) și COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

**POT = 50,00 % ; CUT = 2,5; Nr. niv. = Parter+3Etaje+Mansardă (se admit demisol/subsol).**

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU