



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

---

# **PUZ – CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL**

*Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 68, județ Dâmbovița*

---

Beneficiar: **MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA - CRISTINA** – Com.  
Șotânga, sat Teiș, str. Văcărești, nr.17B

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE  
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE SPAȚIU  
COMERCIAL**

NR. PROIECT: **Z495/10.2022**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str.  
Crângului, Nr. 68**

BENEFICIAR: **MOCANU GABRIEL și MOCANU  
ELENA -CRISTINA – Adresa: Com.  
Șotânga, sat Teiș, str. Văcărești, nr.17B**

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**  
Adresa:STR. REVOLUTIEI, 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 ZONĂ</b>	Scara 1: 1.000
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	Scara 1: 500
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 300
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 300
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 300
<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 SPAȚIU COMERCIAL**
2. Adresa: Str. Crângului, Nr. 68, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA-CRISTINA – Com. Șotânga, sat Teiș, str. Văcărești, nr.17B**
5. Data : **octombrie 2022; Cod proiect: Z495**
6. Faza: **PUZ**

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției temporare de construire și de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unui spațiu comercial, regim de înălțime P+1 și amenajărilor aferente pe un teren cu suprafața de 381 mp, proprietate a beneficiarilor **MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA-CRISTINA**, situat pe Str. Crângului, Nr. 68, UTR 38, în cartierul Priseaca.



În Certificatul de Urbanism nr. 655/13.07.2022 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (4), și (5), este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a clădirii; se va stabili zona aferentă edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă, număr de locuri de parcare necesar funcționării în bune condiții a obiectivului de investiții, modul de asigurare a acceselor în clădire, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea construcție.

### 1.3 Surse documentare

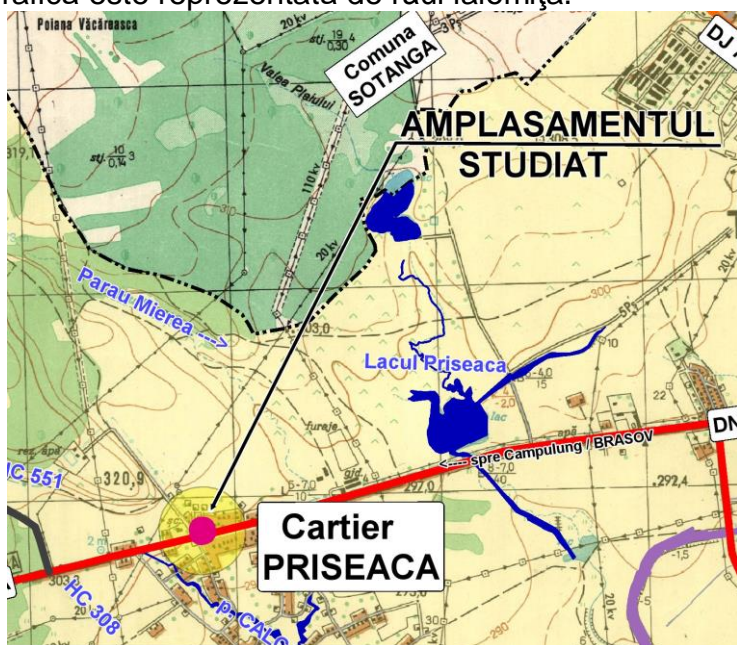
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 3260/10.12.2010;
- Studiu geotehnic;

- 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;

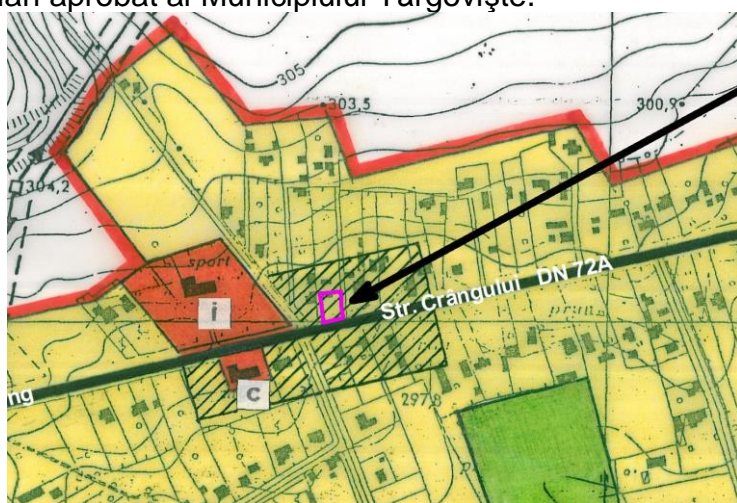
## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 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 0.2 "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 38. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ .

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip rural.

### 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 Câmpiei piemontane Târgovistei .

-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 stratelor este aproape orizontală.

În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

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

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare.

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

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

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referință a vântului 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  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani <sup>(1)</sup>;

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de  $0,30g$  iar perioada de colț „ $T_c$ ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (*argila*)dă o presiune convențională de bază  $P_{conv}^- = 250 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației  $B=1,0 \text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0 \text{ m}$ .

-Stratul de fundare prezintă fenomene de contractie umflare mari ,Cazul II,terenuri dificile ,presiune de umflare  $P_u > 400 \text{ kPa}$ ,conform normativ NP 126/2010.

Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 126/2010 cu privire la fundarea pe PCUM.

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

-Se va sistematiza terenul pe verticală având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de baltire temporară.

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

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



Nr Crt	Denumirea pământurilor	Proprietati coezive	Categoria de teren după modul de compartare la săpat				Greutatea medie în situ (în săpătură) kg/m <sup>3</sup>	Afanare a după execuția săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, târâcop, rânga	Excavator cu lingura sau echipament de draglină	Buldozer, autogreder cu tractor	Motocare cu tractor		
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila nisipoasă	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%

## 2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcelsa beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Crângului DN 72A pe latura de sud. Pe latura de est se învecinează cu drumul de exploatare DE 2/3.

Profilele transversale ale drumurilor publice DN 72A și DE 2/3, se regăsesc în planșa "Profile transversale".

Strada Crângului (DN 72A) reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște (DN 72A), se circulă în dublu sens și are 1 benzi/sens, lățimea de 20,00 m.

DE 2/3 are o lățime de cca. 5,70 m, a fost asfaltat și s-a realizat un șanț pe partea dreaptă.

Structura rutieră pe platforma drumului național este următoarea:

- pe partea carosabilă - îmbrăcăminte asfaltică;

Scurgerea apelor în lungul drumului național este asigurată prin panta terenului.

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 7+846 și kilometrul 7+862,6 pe partea dreaptă a drumului.

**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.**



**Str. Crângului( DN 72A)**



**DE 2/3**

---

## **2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă**

---

În plansa nr. 1 "Situația existentă" sc 1 : 500 este prezentată organizarea spațial – urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime și starea clădirilor din vecinătate.

Terenul care a generat PUZ beneficiază de posibilitate de acces din strada Crângului DN 72A pe latura de sud și din DE 2/3 pe latura de est.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este LMr - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) + cu clădiri de tip rural.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarilor **MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA-CRISTINA**, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat nr. 3260/ 10.12.2010 și are suprafața de 381 mp.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de **381 mp, NC 72143**, are categoria de folosință "curți construcții".

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

Nord - Negoescu Virginia	- pe o distanță de 17,22 m ;
Est - DE 2/3	- pe o distanță de 21,80 m ;
Sud - NC 83719 Str. Crângului	- pe o distanță de 16.60 m ;
Vest - Mocanu Frusina	- pe o distanță de 24,20 m ;

Terenurile învecinate au categoria de folosință "curti constructii/arabil". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2 .

În zona studiată există utilități publice privind: energia electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă și canalizare menajeră.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de 381 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 se află 2 construcții:

C1 – locuință Parter, alcătuită din două camere și antreu, construită din paiantă, acoperită cu tablă, în suprafață de 55 mp, propusă pentru desființare;

C2 – anexă (magazin) în suprafață de 39 mp, propusă pentru desființare. Pentru aceasta s-a emis autorizația de construire nr. 232/16.06.2011, ce a avut ca scop " Construire anexă gospodărească( garaj) și împrejmuire teren" pentru care nu s-a obținut proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>381,00</b>	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ), din care:	<b>94</b>	25%
- constructie C1 - locuinta, propusa pentru desfiintare	<b>55</b>	
- constructie C2 - anexa, propusa pentru desfiintare	<b>39</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	94	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	<b>287</b>	75%
<b>INDICI URBANISTICI : POT = 25%; CUT = 0,25; Nr. Niv. = Parter</b>		

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

Nord – Locuință funcțională la distanța de 103,0 m;

Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 21,0 m;

Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 24,0 m;

Est – Locuință funcțională vis-a-vis de drumul de acces DE 2/3, la distanța de 12,40 m;

Sud – Locuință funcțională la distanța de 28,0 m;

Vest – Locuință nefuncțională în stare de degradare la distanța de 1,60 m; Locuință funcțională la distanța de 150m;

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 culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A.



**Parcela studiată**

---

## **2.6 Echiparea edilitară**

---

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

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.

---

## **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 / sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.

---

## **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. 655/13.07.2022 i s-a adus la cunostință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

---

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

---

---

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

---

- S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii, regim de înălțime **P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se induca servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Noua construcție va avea regimul de înălțime maxim Parter + Etaj.

- Se stabilește regimul de înălțime astfel: H max.cornișă = 8,0 m, H max.coamă = 10,0m;

-Întreaga suprafață de teren va avea acces dintr-un drum public – Str. Crângului .

- 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 38, unde funcțiunea predominantă este de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) + cu clădiri de tip rural - LMr.

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

În urma boom-ului imobiliar aferent anilor 2008-2009, zona studiată a căpătat un avânt privind dezvoltarea imobiliară, materializată prin construirea de către beneficiari privați de case de locuit, tip urban și a investițiilor comerciale.

---

#### 3.4 Modernizarea circulației

---

În plansa nr. 2.2. - " Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului, precum si in Planul de Situatie ce face parte integranta din prezenta documentatie.

Drumul national DN 72A, in zona mentionata, are imbracaminte asfaltica, o latime de 7.00 m si este incadrat de acostamente din balast si santuri de pamant.

Accesul rutier la obiectiv ( spațiu comercial ) se va realiza direct, cu racordare simplă, razele de racordare vor fi de 12.00 m.

Distanța de la marginea drumului național până la clădirea spațiului comercial va fi de 9.50 m și de 13.00 m față de axul drumului național.

Pentru asigurarea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național, beneficiarul obiectivului va realiza ( pe aliniamentul santului existent ) în zona accesului rutier o rigolă carosabilă. Panta accesului rutier va fi de 2,5 % spre obiectiv, apele pluviale nu vor fi dirijate spre santul drumului național. Apele pluviale de pe platforma obiectivului vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale pe zona spațiului verde de pe proprietate.

În zona marcajul rutier axial este cu linie discontinuă, acesta menținându-se în continuare și după realizarea obiectivului propus.

La ieșirea din incinta obiectivului, prin grija beneficiarului, se va monta indicatorul rutier figura „ B2 – Oprire ”, figura „ B5 - Prioritate pentru circulația din sens invers” și figura „B6 - Prioritate față de circulația din sens invers”.

Amplasamentul obiectivului are următorii vecini:

Nord - Negoescu Virginia	- pe o distanță de 17,22 m ;
Est - DE 2/3	- pe o distanță de 21,80 m ;
Sud - NC 83719 Str. Crângului ( DN 72A)	- pe o distanță de 16.60 m;
Vest - Mocanu Frusina	- pe o distanță de 24,20 m;

Sistemul rutier al drumului național în zona este :

- BA16 – 4 cm
- BAD 22,5 – 6 cm
- AB 31,5 – 8 cm
- Piatra spartă – 20 cm
- Fundație balast – 30 cm

Sistemul rutier al accesului la obiectiv va fi echivalent cu al drumului național, după cum urmează :

- BAPC16 – 4 cm
- BADPC 22,5 – 6 cm
- ABPS 31,5 – 8 cm
- Piatra spartă – 12 cm
- Fundație balast – 25 cm

**Accesul pe parcelă** se asigură din spațiul public al străzii Crângului- DN 72A km 7+846 dreapta.

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcelă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

un loc de parcare la 40 m suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru spațiul comercial proiectantul a propus două locuri de parcare cu dimensiunile de 2.50 m / 5.00 m.

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

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

- gabaritul drumului DE 2/3: 4,70 m;
- gabaritul drumului Strada Crângului (DN 72A): 20,00m;
- gabarit drum in incinta 3,50 m;
- greutate maxima admisa: 2,0 tone.

\* **NUMARUL ANGAJATI estimati** : 2;

\* **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 38.**

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

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

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul maxim - cu regim de înălțime P+1** ;
  - **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 **69,0 mp**;
- Retrageri edificabil propus :**
- Față de limita proprietății spre sud, spre strada Crângului(aliniere limitativă) - la o distanță de 2,70 m și 2,85 m( la distanța de 13,00 m față de axul DN 72A, respectiv 9,50 m față de marginea părții carosabile a drumului național);
  - Față de limita proprietății spre est, spre De 2/3(aliniere limitativă) - la o distanță de 2,00 m;
  - Față de limita proprietății spre nord - la o distanță de 2,00 m;
  - Fața de limita posterioară a proprietății spre vest – la o distanță de 2,0 m ;
- Accesese în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de sud dinspre Crângului;
  - Au fost propuse 2 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 655/13.07.2022.
  - 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 zona spațiile verzi de pe parcelă.
  - Se amenajează o platformă pentru pre colectarea 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%;
  - 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.

**- 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 : strada Crângului și DE 2/3.

Regimul de înălțime propus: P+1; regimul de construire : izolat.

**3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona studiată are o suprafață de 11735 mp.

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>		<b>PROC.</b>
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>11735.00</b>		100%
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>1652.00</b>		14%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	958.00	58%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	139.00	8%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	555.00	34%	
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>9702.00</b>		83%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMr	9702	100%	
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. = 15%; CUT max. = 0.3; Rh max. = P+1, H max. = 10,00 m</b>			
<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:</b>	<b>381.00</b>	<b>PROC.</b>	3%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	69.00	18%	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	138.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	235.00	62%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	77.00	20%	
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. = 18%; CUT max. = 0.36; Rh max. = P+1, H max. cornisa = 8,00m; H max. coama = 10,00 m</b>			

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

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de **69 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **138 mp**.

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **235 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată și garaj, racord privat, trotuare de gardă.

■ zona **SV** aferentă **spatiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafața de **77 mp** compusă din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim ( SC ) : **69 mp**;
- Suprafata desfasurată maximă ( SD ) : **138 mp**;
- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **381 mp**.

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

**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 construcției propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

### **Alimentarea cu apă**

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

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

### **Canalizarea menajeră**

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Crângului conform avizului gestionarului de utilitate.

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

### **Alimentarea cu gaze**

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

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

### **Gospodăria 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 realizată astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

---

## **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 : apa, 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.

\* Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

\* 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 (77,0 mp).

---

## **3.8 Obiective de utilitate publică**

---

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unui spațiu comercial este proprietate privată, persoane fizice conform dovezii contractului de vânzare-cumpărare 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 construcției – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.

**Categoriile 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 unui spațiu comercial, regim de înălțime **P+1**, pe un teren cu suprafața de **381 mp**, proprietate a beneficiarilor **MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA-CRISTINA**, situat pe strada Crângului, nr. 68, UTR 38.

\* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 18 %; CUT = 0,36 ;**

\* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public adiacent parcelei, str. Crângului.

\* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (77 mp).

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL"

**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 SPAȚIU COMERCIAL"**, Municipiul Târgoviște, Mun.Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 68, 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 scrisa din documentația elaborata 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 **381 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice MOCANU GABRIEL și MOCANU ELENA-CRISTINA**, domiciliat în comuna Șotânga, , 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. Crângului, nr. 68, UTR 38, **numar cadastral 72143.**

**3.2.** Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă instituții și servicii» spațiu comercial P+1 .

Funcțiunea dominantă a zonei este LMr - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) + cu clădiri de tip rural. 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 și/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 construcției 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 IS – zonă pentru instituții și servicii.

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

Instituții și servicii – unitate funcțională de bază

## 5. IS - ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

**5.1. Funcțiunea dominantă** a zonei care face obiectul PUZ - zonă pentru instituții și servicii.

**5.2. Funcțiunile complementare** admise pe parcela din subzona IS (: spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilități.

**5.3. Funcțiuni interzise:** industrie poluantă.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

- spații comerciale ;
- birouri, sediu firmă, sediu administrativ, etc;

- depozitare;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- amenajări aferente clădirii : căi de acces pietonale private, spații plantate, spații amenajate pentru precolectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere;

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

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

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

- 5.6.1.** Se interzice localizarea service- urilor sau spălătoriilor auto, serviciilor care atrag un trafic mai mare de 2 autoturisme.

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

- 5.6.3.** 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.** Nu se admite dezmembrarea terenului.

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

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

- Față de limita proprietății spre sud, spre strada Crângului(aliniere limitativă) - la o distanță de 2,70 m și 2,85 m( la distanța de 13,00 m față de axul DN 72A, respectiv 9,50 m față de marginea părții carosabile a drumului național);

- Față de limita proprietății spre DE 2/3(aliniere limitativă) - la o distanță de 2,00 m;

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

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

- Față de limita proprietății spre nord - la o distanță de 2,00 m;
- Fata de limita posterioară a proprietății spre vest – la o distanță de 2,0 m ;

#### **5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- 5.10.1.** Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe strada Crângului.

- 5.10.2.** Accesesele principale în clădirea propusa se vor face pe fațada principală - latura de sud dinspre str. Crângului;

#### **5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR –vor fi prevăzute 2 locuri de parcare**

#### **5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- 5.12.1.** Înălțimea maxima a construcției va fi : Hcornișă = 8,0 m, Hcoamă = 10,0m; Rh max. = P+1;

- \* 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.

**- 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 : strada Crângului și DE 2/3.

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

- 5.14.1.** Clădirea propusa va fi racordată la rețelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

**5.14.2.** Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

**5.14.3.** Soluțiile de asigurare cu utilități pentru construcții ( pentru toate tipurile de rețele ) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilități.

### **5.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

**5.15.1** Terenul ramas liber în afara circulațiilor, amprentei la sol a construcției, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie și înaltă; arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței. Se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

### **5.16. ÎMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Împrejmuire se va realiza transparentă spre Str. Crângului/DN 72A (se admite soclu opac) și împrejmuirea poate să fie opacă pe laturile laterale și cea posterioară, cu porți care permit accesul cu deschiderea spre incintă. 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 = 18,00 % ; CUT = 0,36; Nr. niv. = P+1**

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU