

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



PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+4Er

*Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, Nr. 126, județ
Dâmbovița*

Beneficiar: **ASOFIEI CĂTĂLIN** – domiciliat în S.U.A, cu adresa din România în
Com. Moțăieni, sat Moțăieni, str. Țarina V, nr. 17

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI
COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU REGIM DE
ÎNĂLȚIME S+P+3E+4Er**

NR. PROIECT: **Z553/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, Nr.
126**

BENEFICIAR: **ASOFIEI CĂTĂLIN**
Adresa: domiciliat în S.U.A, cu adresa din
România în Com. Moțăieni, sat Moțăieni, str.
Țarina V, nr. 17

PROIECTANT: **S.C.MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa: STR. REVOLUTIEI, NR. 6, BL. C14,
AP. 2
Telefon: 0734722655
E-mail: 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 DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 25.000

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 1.500

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

Scara 1: 1000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE

Scara 1: 50

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare	7
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	10
2.3. Circulația.....	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	15
2.6 Probleme de mediu.....	15
2.7. Opțiuni ale populației	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural	16
3.4 Modernizarea circulației.....	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	28
3.7 Protecția mediului	29
3.8 Obiective de utilitate publică	30
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	30
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	31

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+4Er

Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, Nr. 126

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

Beneficiar: ASOFIEI CĂTĂLIN – domiciliat în S.U.A, cu adresa din România în Com. Moțăieni, sat Moțăieni, str. Țarina V, nr. 17

Data: 2024; Cod proiect: Z553

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare zonă funcțională și de reglementare detaliată a zonificării pentru construirea unor locuințe înșiruite și colective, birouri, comerț și alimentație publică, pe un teren cu suprafața de 2826 mp, proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică, ASOFIEI CĂTĂLIN, situat în Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, Nr. 126, în UTR 14, Jud. Dâmbovița.



În Certificatul de Urbanism nr. 61/22.01.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicată, art.32, alin. (1), întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior, s-a impus întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizei și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște, după realizarea unui studiu de oportunitate și obținerii unui aviz de oportunitate.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (5), lit.a), prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;

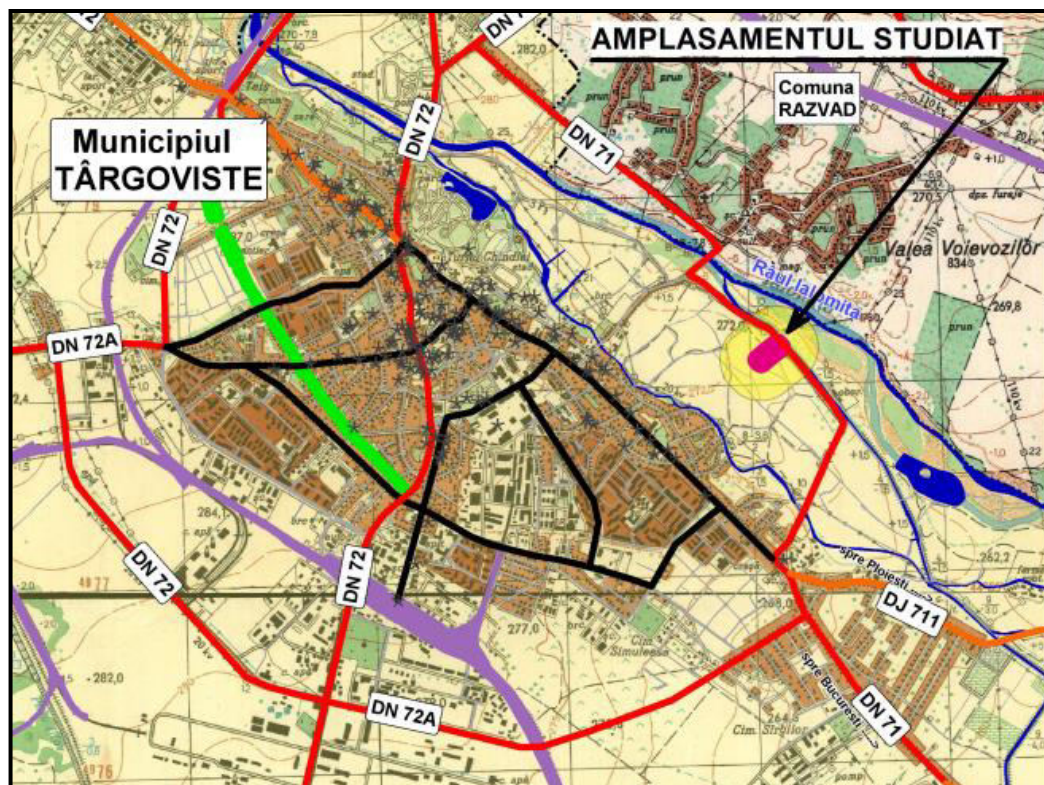
- Act de alipire autentificat cu nr. 643/23.02.2021;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, 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.

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

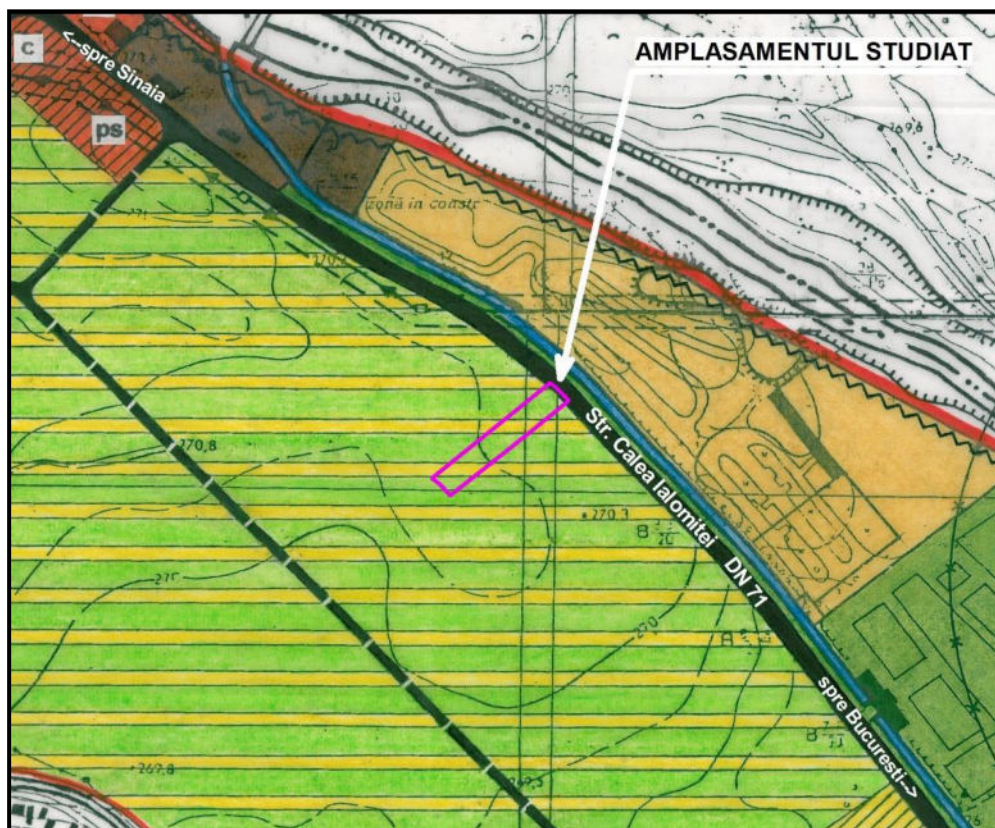


Încadrarea în teritoriu și localitate

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 14. În vecinătatea parcelei s-a aprobat PUZ „Construire locuință parter” prin HCL nr. 68/20.02.2018 și PUZ „Construire spații comerciale și anexe (grupuri sanitare și clădire administrativă)”, prin HCL nr. 171/28.03.2019, care a studiat accesul la parcelă, acesta realizându-se din drumul public Str. Calea Ialomiței, prin intermediul str. Răsăritului propusă pentru modernizare. Strada Răsăritului este un drum de pământ ce necesită modernizare.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii – centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate, centru de afaceri și zonă de cazare – 5 hoteluri” aprobată prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat parcela care face obiectul documentației actuale aparține subzonei L – locuire individuală P, P+1, H max. = 10,00

m. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului – valori maxime: POT = 30% - 45%; CUT = 0,50 – 2,00 și Niv. = 1,50 – 3,50.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei conform PUZ: L – zonă locuire.

Funcțiuni complementare și compatibile admise: C (cu amănuntul, cu volum mic de desfășurare și transport); SP; TE; Cr.

Funcțiuni interzise pe parcelele distincte din zona L: prestări servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi;

- a. Activități preponderente pe fiecare parcelă în parte:
 - locuire ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte – pondere minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte; ocupații relaxante: îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj;
- b. Activități complementare și compatibile cu funcțiunea de bază:
 - aceste activități pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte; se desfășoară în conformitate cu reglementările Consiliului Local;
- b.1. Funcțiunile complementare locuințelor la nivelul subzonei:
 - protecție ecologică, agrement – spații verzi de protecție și ambientale;
 - circulație carosabilă și pietonală – alei carosabile, alei pietonale;
 - alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telecomunicații;
 - evacuarea apelor uzate (canalizare), alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire;
 - igienă, salubritate (platformă precollectare deșeuri menajere);
- b.2. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei:
 - servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, alte tipuri de servicii;
 - locuire de tip urban (cu caracter permanent);
- b.3. Funcțiunile complementare locuirii de vacanță la nivel de parcelă:
 - parcaje și/sau garare, piscină, spații amenajate pentru recreere în aer liber;
 - platformă amenajată pentru precollectarea deșeurilor menajere;
- b.4. Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivel de parcelă:
 - parcare și/sau garare, comerț en-detail, servicii;

- activități profesionale libere, în conformitate cu actele normative în vigoare;
- alte servicii.

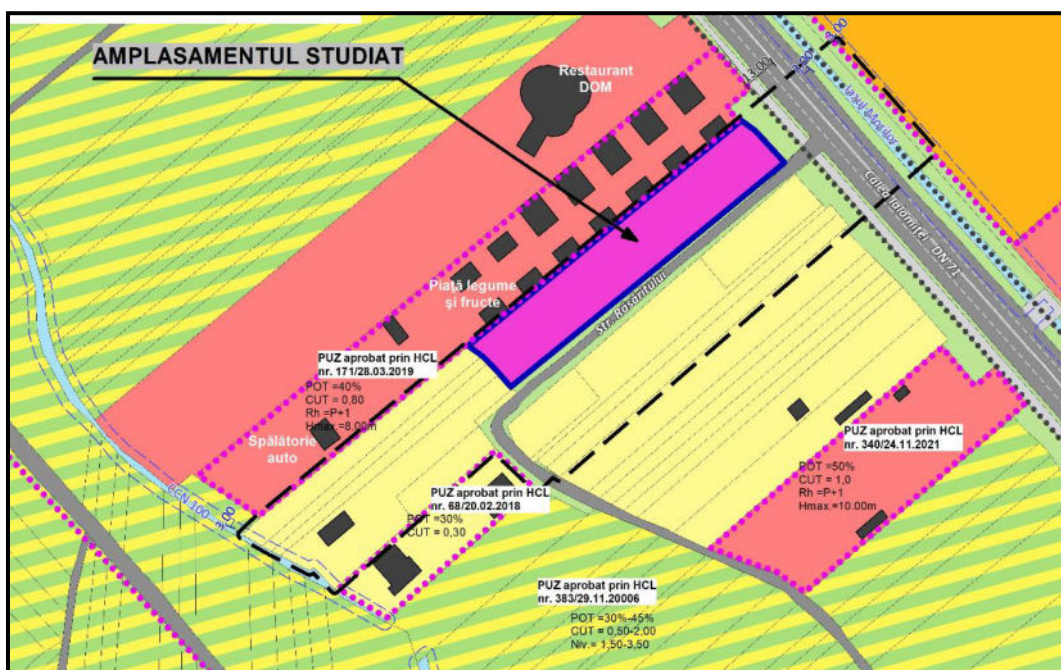
Utilizări permise cu condiții:

- În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare;
- În zona de protecție pe baza normelor sanitare.

Interdicții permanente de construire:

- În zona de protecție și exploatare LEA 110 kv, pentru care s-a instituit servitute de utilitate publică;
- Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii – chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public;
- Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1500 este prezentată parcela care face obiectul studiului, limita documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătate, limita zonei studiate și limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Din punct de vedere morfologic, zona cercetată este situată pe terasa joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- Din punct de vedere geologic zona este constituită din depozite argiloase din cadrul Formațiunii de Căndești (Pleistocen inferior) peste care se dispun depozite aluvionare și antropice.
- Conform lucrărilor de specialitate elaborate anterior în zonă litologia depozitelor este următoarea:
 - în suprafață sol vegetal sau umpluturi cu grosimi variabile de până la 3.00 m adâncime.
 - în continuare începând cu adâncimea de 3.00 m este interceptat depozit aluvionar din pietriș cu nisip și rar bolovăniș, colmatat la partea superioară cu fracțiunea argilaoasă, cu grosimi mari.
- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mari și nu are influență asupra fundațiilor sau al terenului de fundare.
- Conform forajelor hidrogeologice executate pentru alimentarea cu apă a diverselor obiective din zonă, primul strat acvifer cu potențial redus este situat la adâncimi mai mari de 6.00 m.
 - adâncimea maximă de îngheț $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/77)
- Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP - 074/2022: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare".

- Conform normativului NP 074 /2014, anexa A tabelul A.1.1-A1.3 pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații, se încadrează la teren bun- dificil de fundare.
- Stratul acvifer nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate, acesta situându-se la adâncimi mai mari 6.00 m.
- La execuția săpăturilor pentru fundații, dacă se produc precipitații abundente, datorită terenului argilos, apa stagnează în gropile fundațiilor și pot fi necesare epuizmente.
- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune-dificile	2-6
Apa subterana	Lucrari fara / cu epuizmente normale	1- 2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		12 - 17

- Conform elementelor de mai sus categoria geotehnică este 2-3, cu risc moderat - major.
- Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se situează în interiorul izoliniei de gradul 8₁ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).
- Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30 g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.
- Din analiza datelor litologice, hidrogeologice și seismice, se recomandă adâncimea de fundare începând cu $D_f = 1.00-1.20m$ CTN (pentru construcțiile de tip P+2/P+1 din partea de sud a amplasamentului) și $D_f = 3.00-4.00m$ CTN în zona cu umpluturi din partea de nord a amplasamentului.
- Strat de fundare recomandat - Pietris cu bolovanis și nisip umed.
- Presiunea convențională de bază ce corespunde la adâncime de fundare $D_f = 2.00m$ și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00 m$, conform NP 112-2014, anexa D, este:
 $P_{conv} = 250 kPa$ pentru stratul de argilă prafoasă conform tabel D.4 (1.00-1.50 m).
 $P_{conv} = 350 kPa$, pentru stratul de pietris cu bolovanis și nisip.

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună, fiind delimitat de Calea Ialomiței (DN 71) și strada Răsăritului.

Circulația în zona obiectivului este definită de Calea Ialomiței, un sector al DN71 și în prezent singurul drum amenajat din zonă.

Calea Ialomiței constituie una din arterele principale ale orașului. Pornește din Calea București și se îndreaptă către Strada Gimnaziului (conform kilometrajului drumului național). Este o strada de categoria II, de legătură. Calea Ialomiței are 4 benzi de circulație, câte două pe sens, în lățime de câte 3.50 m fiecare. Carosabilul străzii este modernizat și este încadrat cu borduri mari, 20x25 cm. În zona obiectivului pe partea stângă (cu obiectivul) se regăsește un trotuar pietonal $l=3m$ despărțit de carosabil printr-o zonă verde $l=1,2m$, în timp ce pe partea opusă a fost dispus un parapet metalic de protecție, consecință a existenței lazului Morilor în apropiere.

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, județean sau local.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Calea Ialomiței	L = 1950m	MODERNIZAT	II, de legătură	4 benzi x 3,5m, câte 2 pe fiecare sens
Strada Răsăritului	L ~ 755m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	L= 2.50...3.00m (7.00m propus)
Accese carosabile în incintă	L = 59,60m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	L= 5,50m (propus)

Traficul, atât de autoturisme cât și al majorității celorlalte categorii, se află pe un trend crescător în zonă. Creșterile mai importante se înregistrează în clasa vehiculelor mici, destinate transportului de persoane și a furgonetelor.

Vârful de trafic cel mai agresiv din zona obiectivului este înregistrat pe Calea Ialomiței între orele 7.00 și 9.00, având un spor de circulație de aproximativ 27 autovehicule etalon / minut.

Strada Răsăritului și accesele din incinta obiectivului nu sunt amenajate în prezent, fiind necesară amenajarea acestora. În cazul obiectivului este necesară realizarea inclusiv a unor zone de parcare care să satisfacă în întregime cerințele acestuia.

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație este situat în afara razei de deservire a stațiilor de transport publice (raza de deservire este de 400 de metri). Cele mai apropiate (APM și Complex natație) se află la cca 600m de mers față de obiectiv.

Nu există stație de taxiuri în raza de deservire a obiectivului.



Str. Calea Ialomiței



Str. Rasăritului

2.4. 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 PUZ aprobat;
- limita zonei studiate în PUZ (13.803 mp);
- limita amplasamentului care face obiectul PUZ;
- categoria de folosință a terenului și posibilitatea de acces la circulația publică;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului (servicii, locuire, TAGR);

Amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **2.826 mp**,
NC 86622.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o parcelă;
- amplasamentul care face obiectul studiului nu este expus la riscuri antropice și/sau naturale și nu se află în zona de protecție vreunui monument istoric;
- pe parcela proprietate privată a beneficiarului nu există în momentul de față nicio construcție;
- categoria de folosință a terenului: arabil intravilan;
- forma terenului: formă regulată, cvasidreptunghiulară;

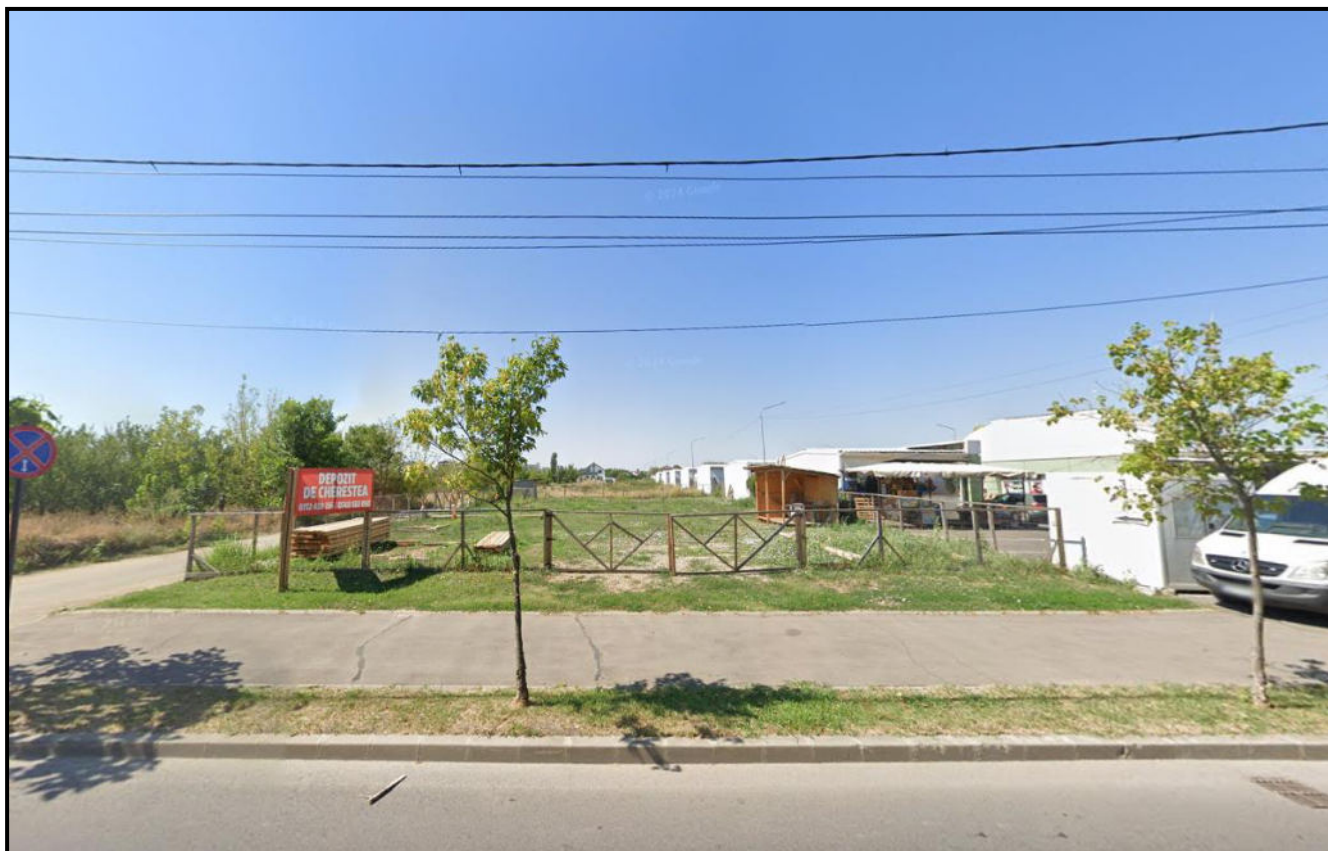
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Calea Ialomiței (DN71) pe latura de est și din Str. Răsăritului pe latura de sud;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: servicii, locuire, TAGR;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil"; În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, servicii, terenuri agricole.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| • Nord: NC 84854 | - pe distanța de 130,00 m; |
| • Est : Calea Ialomiței | - pe distanța de 22,27 m; |
| • Sud: Str. Răsăritului (NC 84138) | - pe distanța de 129,99 m; |
| • Vest: NC 84644 | - pe distanța de 9,63 m; |
| • Vest: NC 5510 | - pe distanța de 5,73 m; |
| • Vest: NC 7255 | - pe distanța de 6,30 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
- Str. Răsăritului cu care se învecinează parcela este sudimensionat și necesită modernizare;
- Forma terenului este regulată;
- Parcela are acces facil la două străzi publice;
- Regimul de aliniere este discontinuu;
- Amplasamentul studiat se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 71 – 13,00 m din ax;
- DN 71 necesită modernizare în ceea ce privește trotuarele și spațiile verzi;
- Se consideră oportună realizarea investiției în vecinătatea unor drumuri naționale la periferia orașului.



Amplasamentul studiat

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

Nord – Locuință funcțională la distanța de 380,0 m ;
Est – Locuință funcțională la distanța de 429,0 m;
Sud – Locuință funcțională la distanța de 76,0 m;
Sud – Est - Locuințe funcționale la distanța de 31,50 m, respectiv 71,50 m;
Vest – Locuință funcțională la distanța de 76,0 m;

Cea mai apropiată locuință este la distanța de 31,50 m.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- În zona studiată, există conducte publice de alimentare cu apă, cămine de vizitare cu branșamente în spațiul public al străzii Gimnaziului, la o distanță de cca. 650m față de amplasamentul studiat.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare pe str. Calea Ialomiței.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviște deține LES 20 kV și LES 0,4 kV.

Telecomunicații

- În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările de construire proiectate.

Gospodăria comunală

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă. Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

2.6 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.
- Beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a obiectului de investiții propus astfel încât să nu incomodeze vecinătățile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună realizarea unor construcții cu destinația de locuințe înșiruite, colective, birouri, comerț, alimentație publică, prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei, pe o perspectivă directă favorabilă dinspre spațiul public a străzii Calea Ialomiței și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

Prin Certificatul de urbanism nr. 61/22.01.2024 li s-a adus la cunoștință beneficiarilor, 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 au putut fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de: locuințe înșiruite și colective, birouri, comerț și alimentație publică.

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului în care se va structura terenul, astfel încât să se țină seama de:

- Planul Urbanistic General aprobat și PUZ-urile aprobate din vecinătate;
- Accesul la loturile noi create sa se facă în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat;
- Retragera edificabilelor propuse față de limitele loturilor propuse, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat;
- La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 14, unde funcțiunea dominantă este de L – zonă pentru locuințe.

Avem ca Subzone funcționale: C, SP, TE, Cr.

În vecinătatea parcelei s-a aprobat PUZ „Construire locuință parter” prin HCL nr. 68/20.02.2018 și PUZ „Construire spații comerciale și anexe (grupuri sanitare și clădire administrativă)”, prin HCL nr. 171/28.03.2019, care a studiat accesul la parcelă, acesta realizându-se din drumul public Str. Calea Ialomiței, prin intermediul str. Răsăritului propusă pentru modernizare. Strada Răsăritului este un drum de pământ, nemodernizat și nu există rețele tehnico-edilitare.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii – centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate, centru de afaceri și zonă de cazare – 5 hoteluri” aprobată prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat parcela care face obiectul documentației actuale aparține subzonei L – locuire individuală P, P+1, H max. = 10,00 m. Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului – valori maxime: POT = 30% - 45%; CUT = 0,50 – 2,00 și Niv. = 1,50 – 3,50.

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv pentru construirea obiectivului de investiții propus – locuințe înșiruite și colective, birouri, comerț, alimentație publică - ținând cont de accesibilitatea facilă și pretabilitatea zonei pentru acest tip de investiții.

Existența rețelelor publice pentru asigurarea cu utilități a noilor construcții, supun beneficiarul la eforturi financiare privind extinderea și branșarea acestora.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este spontană, fără valoare biologică și dendrologică.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. – “Propunere de mobilare urbanistică” este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accesul pe parcelă se asigură din spațiul public al străzii Calea lalomiței (pentru zona mixtă) și din strada Răsăritului.

Drumurile publice

Drumul public strada Răsăritului a fost propus pentru modernizare la o ampriză de 9,00 m - 7,00 m parte carosabilă și 2 trotuare de câte 1,00 m.

La momentul de față Calea lalomiței prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar. Racordarea obiectivului la Calea lalomiței va fi realizată printr-un acces local cu raze de racordare simple $R=6m$. Accesul va avea lățimea de 5,50m și lungimea de 14,60m între marginea carosabilului Căii lalomița și limita de proprietate. Cota terenului din incintă se află la aproximativ 70...80cm mai sus comparativ cu cea a Căii lalomița, prin urmare pentru a evita deversarea apelor pluviale din incintă la drumul public, între marginea carosabilului existent al Căii lalomița și limita de proprietate accesul va avea o pantă de 5% orientată spre Calea lalomiței, iar în interiorul incintei panta drumului va avea 0,25% orientată în direcția opusă. Apele colectate la casii proiectat vor fi captate la guri de scurgere, dintre care ultima va fi amplasată în apropierea intersecției cu Strada Răsăritului.

Pentru realizarea obiectivului „Construire locuințe înșiruite și colective, birouri, comerț și alimentație publică cu regim de înălțime S+P+3E+4Er” în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea lalomiței, nr. 126, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă, conform planurilor anexate;
- Amenajarea străzii Răsăritului conform profilului tip anexat
- Racordarea obiectivului la Calea lalomiței și la strada Răsăritului
- Amenajarea a 48 de locuri de parcare în incintă (24 în exterior, 24 la interiorul clădirii S+P+3E+4Er).
- Instalarea unor indicatoare cu semnificația oprire (B2) la ieșirile din incintă, inclusiv aplicarea marcajului rutier aferent acestora;
- Realizarea unor treceri pentru pietoni în zona acceselor, acolo unde trotuarul Căii lalomița, respectiv Străzii Răsăritului vor fi întrerupte de carosabil. Trecerile pentru pietoni vor fi marcate la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiate prin indicatoare rutiere (G2)
- Amplasarea unui indicator cu semnificația La dreapta (D3) la ieșirea din incintă spre Calea lalomiței (inclusiv a marcajului rutier aferent acestuia la nivelul carosabilului) și a unui cu semnificația Interzis a vira la stânga (C24) pe partea opusă, pentru a corela circulația cu marcajul rutier continuu existent pe axul Căii lalomița.

Vor fi create accese carosabile și pietonale către construcțiile propuse în incintă, conform profilelor tip anexate.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

Parcare

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 a se evita incomodările de circulație generate de parcări haotice se impune asigurarea în totalitate pe parcelă a locurilor de parcare necesare funcționării obiectivului, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Conform prevederilor Anexei

nr.5 și a cerințelor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 61 din 22.01.2022 este necesară amenajarea a minimum 48 locuri de parcare pentru autoturisme în interiorul incintei.

Vor fi amenajate 48 de locuri de parcare, dintre care 24 în aer liber și 24 în interiorul clădirii S+P+3E+4Er. Locurile de parcare vor avea dimensiunile 2,50x5,00m.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare dar nu mai puțin de două locuri”

Cele 2 locuri pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii vor fi separate de un culoar liber l=1.20m pentru a asigura accesul fotoliilor rulante. Poziționarea acestora va ține seamă de ușurința accesului la obiectivele propuse.

Sistematizarea se va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 - Geometria parării cu modificările și completările ulterioare. 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.

Se recomandă realizarea alveole pentru plantare copaci la fiecare 4 locuri de parcare.

Sistemul rutier

Având în vedere destinația propusă, traficul de perspectivă compus în principal din autovehicule sub 3,5t, volumul redus de utilizatori estimați și natura terenului de fundare, la realizarea accesului carosabil a fost propusă următoarea soluție:

Parte carosabilă L=5,50m, dintre care jumătate (partea centrală l=2,75m, câte 1,375m de ambele părți ale axului drumului) va avea structura:

- 4 cm strat uzură BA16, conform AND605/2016
- 6 cm strat legătură BAD22.4, conform AND605/2016
- 15 cm strat bază din piatră spartă cf. SR EN 13242+A1
- 30 cm strat fundație din balast cf. SR EN 13242+A1

Această structură poate fi utilizată și la modernizarea carosabilului Străzii Răsăritului.

Zona centrală asfaltată va fi încadrată de 2 fâșii l=1,375m din dale înierbate, cu structura:

- 8 cm pavele
- 2 cm nisip
- 15 cm strat bază din piatră spartă cf. SR EN 13242+A1
- 30 cm strat fundație din balast cf. SR EN 13242+A1

Carosabilul se va încadra cu borduri mari prefabricate din beton, cu secțiunea 20x25cm, așezate pe o fundație din beton C16/20 cu secțiunea de 15x30cm.

Trotuarele pietonale pot avea următoarea alcătuire:

- 3 cm BA11.2, cf AND605/2016
- 10 cm beton C8/10
- 15 cm balast cf. SR EN 13242+A1

Încadrarea trotuarelor se va realiza cu borduri mici prefabricate din beton, având secțiunea 10x15cm, așezate pe o fundație din beton C16/20, cu secțiunea 10x20cm.

Această structură poate fi utilizată și la realizarea trotuarelor din lungul Străzii Răsăritului.

Semnalizarea rutieră- atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

La ieșirile din incintă vor fi dispuse indicatoare, cu semnificația Opre (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatoarelor.

Pentru corelarea cu marcajul longitudinal continuu de pe axul Căii Ialomiței, la ieșirea spre aceasta se vor aplica de asemenea indicatoarele La dreapta (D3) (inclusiv marcajul rutier aferent acestuia la nivelul carosabilului) și Interzis a vira la stânga (C24) pe partea opusă a drumului.

Pe zona acceselor, acolo unde trotuarele Căii Ialomița, respectiv străzii Răsăritului vor fi întrerupte de carosabil vor fi realizate treceri pentru pietoni marcate la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiate prin indicatoare rutiere (G2).

S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

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 (Str. Calea Ialomiței/DN 71): 20,80 metri;
- gabaritul drumului public (Str. Răsăritului): 9,00 metri.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- orientarea față de punctele cardinale favorabilă funcțiunii;
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal cât mai comod pentru fiecare lot;
- obținerea de loturi cu forme, dimensiuni geometrice și suprafețe care să se înscrie în cerințele legale; amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și să nu se stânjenească reciproc; definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor locuințe confortabile, cu standard ridicat și cu valoare superioară a locuirii.

Funcțiunile propuse prin studiu:

- Zonă mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - **Llu/IS**;
- Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - **LMu**.

Se propun următoarele zone funcționale:

- * **Zona mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - Llu/IS:**
 - regimul de înălțime propus pentru locuința colectivă (bloc) cu spații de birouri, comerț și alimentație publică: S+P+3E+4Er; H max. = 18,00m;
 - suprafața lotului va fi de 1076,0 mp;
 - indicatorii urbanistici propuși POT max. = 45%; CUT max. = 2,7.



Volumetrie propusă

- * **Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - LMu**

- tipul de amplasare pe parcelă: înșiruit;
- regimul de înălțime propus pentru locuințele înșiruite: S+P+2E; H max. = 12,00m;
- suprafețele loturilor pentru locuințe înșiruite (2) sunt 900,0 mp și 758,0 mp;
- indicatorii urbanistici propuși POT max. = 44%; CUT max. = 1,5;



Volumetrie propusă

Lotizare propusă:

Numar LOT	Suprafata (mp)
1	1076
2	900.00
3	758.00
4	92.37
TOTAL	2826

Edificabilul maxim admis (reprezentat cu linie neagră/gri punctată) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Pentru loturile 2 si 3 se admite dezmembrarea suplimentară în 3 loturi.

Operațiuni urbanistice propuse

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică se menține aliniamentul existent (la Calea Ialomiței);
- față de limita sudică la o distanță de 0,00 m și 1,67 m (la strada Răsăritului);

■ Alinierea edificabilelor propuse:

Aliniere edificabile propuse Parter

Pentru zona mixtă Llu/IS:

- retragerea față de aliniamentul existent (strada Calea Ialomiței) va fi de 1,60 m;
- retragerea față de strada Răsăritului va fi de 1,70 m și 1,90 m;
- retragerea posterioară va fi de minim 5,50 m;

- retragerea laterală nord-vestică va fi de minim 13,50 m.

Pentru zona LMu:

- retragerea față aliniamentul propus (strada Răsăritului) va fi de minim 4,90 m;
- retragerea față de zona mixtă va fi de minim 3,50 m;
- retragerea laterală nord-vestică va fi de minim 3,00;
- retragerea posterioară va fi de minim 3,00 m.

Aliniere edificabile propuse etaje superioare**Pentru zona mixtă Llu/IS:**

- retragerea față de aliniamentul existent (strada Calea Ialomiței) va fi pe limită de parcelă;
- retragerea față de strada Răsăritului va fi de 0,30 m, 0,60 m și 1,90 m;
- retragerea posterioară va fi de minim 4,00 m;
- retragerea laterală nord-vestică va fi de minim 12,20 m.

Pentru zona LMu:

- retragerea față aliniamentul propus (strada Răsăritului) va fi de minim 3,60 m, 3,70 m, 4,60 m, 4,90 m;
- retragerea față de zona mixtă va fi de minim 3,50 m;
- retragerea laterală nord-vestică va fi de minim 3,00 și 6,00 m;
- retragerea posterioară va fi de minim 3,10 m, 3,20 m, 3,90 m.

În planșa nr. 2.1 "Conceptul propus – Zonificare", scara 1:1000 sunt prezentate propunerile privind structurarea zonei studiate, funcțiunile și principalele elemente de bilanț.

Regimul de construire propus: izolat, înșiruit, cuplat.

Zona studiată are o suprafață de 13803 mp.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL:	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:	2826		100.0%
ZONA MIXTĂ- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU MAI MULT DE 3 NIVELURI/ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII, din care:	1076.00	100%	38.1%
Suprafata construita:	486.22	45%	
Suprafata desfasurata:	2917.32		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	379.78	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	210.00	20%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=45%; CUT=2.7; Rh. max = S+P+3E+4Er; H max. = 18,00m			
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2, din care:	1658.00	100%	58.7%
Suprafata construita:	750.00	45%	
Suprafata desfasurata:	2500.00		
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	573.00	35%	
Suprafata spatii verzi amenajate	335.00	20%	
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=44%; CUT=1.5; Rh. max. = S+P+2E; H maxim = 12,00m			
ZONA PROPUASA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE STR. RASARITULUI	92.37		3.3%

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- Pentru ZONA MIXTĂ- ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU MAI MULT DE 3 NIVELURI/ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII:

- POT maxim = 45%
- CUT maxim = 2,7
- Rh maxim = S+P+3E+4Er
- H max = 18,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

- Pentru ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2:

- POT maxim = 44%
- CUT maxim = 1,5
- Rh maxim = S+P+2E
- H max = 12,00 m
- Regimul de construire: înșiruit, cuplat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de alb, crem, beige, maro (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- se admit acoperișuri: două ape, patru ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1463/30.07.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Norme de igienă referitoare la zonele de locuit-OMS nr.119/2014 actualizat

Art. 2

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.-OMS nr. 119, art.2, alin.1.

Art. 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 11/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Art. 4

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico -edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

a1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 17

(1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

(2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

(3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

(4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

(5) Ghele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

(6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

(7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

Art. 18

(1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;

- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
 - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
 - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
- (2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- (3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Art. 19

(1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

(3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

Condiții de amplasare a unităților comerciale și de alimentație publică -OMS 119/2014 actualizat Art. 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 6

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinet medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1).

Norme de igienă pentru unitati de folosința publica (birouri, spatii comerciale)-OMS 119/2014 actualizat, art.47-52

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apa potabilă din legislația în vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apă, în conformitate cu normativele de proiectare, execuție și exploatare.

Unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate;

Instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală, obiectele sanitare, precum W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi, dușuri, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare și de curățenie. În acest sens, conducerile unităților au următoarele obligații:

a) să asigure repararea imediată a oricăror defecțiuni apărute la instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare sau la obiectele sanitare existente;

b) să controleze starea de curățenie din anexele și din grupurile sanitare din unitate, asigurându-se spălarea și dezinfectia zilnică ori de câte ori este necesar a acestora;

c) să asigure materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii grupurilor sanitare din unitate (hârtie igienică, săpun, mijloace de ștergere sau zvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare comune nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald sau distribuitoare pentru prosoape de unică folosință, din hârtie;

d) să asigure pentru personalul de îngrijire a grupurilor sanitare echipament de lucru de culoare diferită față de cel destinat altor activități.

Dezinsecția periodică se va face la intervale prevăzute în metodologii, dar nu mai mari de 3 luni, iar deratizarea periodică se va face la intervale de maximum 6 luni; între operațiunile periodice se vor aplica proceduri de dezinsecție și deratizare curente, de întreținere, în funcție de prezența vectorilor.

Colectarea deșeurilor solide în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etanș, și evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

Amenajarea de încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a deșeurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, precum și pentru spălarea și dezinsecția recipientelor.

Unitățile vor fi dotate și aprovizionate, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinsecție, dezinsecție și deratizare.

Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

Norme de igiena privind producția, prelucrarea, depozitarea, pastrarea, transportul și desfacerea alimentelor- Ordinul 976/1998, cap.III

Pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare în vederea unei prelucrări și preparări a alimentelor corespunzătoare, în funcție de profilul lor, unitățile de alimentație publică sau colectivă vor avea din construcție spațiile necesare pentru circuitele funcționale:

- sală de mese;
- spații de preparare a mâncărilor;
- spații de păstrare a alimentelor;
- anexe social-sanitare.

Sala de mese va avea asigurat minimum 1,2 m pentru un loc la masă. Celelalte dotări vor fi cele prevăzute de reglementările legale.

Spațiile de preparare a mâncărilor sunt constituite din bucătăria și dintr-o serie de camere anexe în care se face prelucrarea preliminară a alimentelor.

Spațiile de prelucrare preliminară a alimentelor (curățare, spălare, tocare) sunt spații cu circuite separate pentru legume, carne, pește, ouă.

În funcție de categoria de încadrare a unității vor exista anexe, precum: laborator de cofetărie, patiserie, boxă pentru ceai, cafea și lapte, cameră pentru prepararea mâncărilor reci (salate, maioneze, preparate cu gelatină, sandviciuri, aperitive reci), complet separate de bucătăria propriuzisă.

În unitățile de alimentație cu un singur spațiu de producție - bucătărie, în care se realizează prepararea, fierberea sau coacerea alimentelor, se vor folosi ca materii prime numai produse agroalimentare gata curățate, porționate și ambalate.

Spălarea veselei pentru servire și a vaselor de bucătărie se va face separat, într-un loc anume stabilit și amenajat, unde nu se fac alte operațiuni de preparare; acest loc va fi strict delimitat. Vesela curată pentru masă trebuie să fie păstrată în spații separate de vasele de bucătărie.

Spațiile de păstrare a alimentelor sunt reprezentate de: depozite, magazine, beciuri și spații frigorifice.

Produsele alimentare ambalate vor fi depozitate separat de obiectele de inventar, ambalaje goale, substanțe pentru curățenie și dezinsecție.

Produsele perisabile se vor păstra în spații frigorifice separate, la temperatura prevăzută de furnizor.

Preparatele finite și cele care se consumă fără a mai fi prelucrate termic se vor păstra separat de carne, pește, viscere crude și de preparatele de carne crude (mititei, carne tocată etc.)

Pâinea, chiflele, comurile se vor păstra în spații special amenajate, în coșuri de răchită, (material plastic) sau în navete, cu condiția ca acestea să fie acoperite, la adăpost de praf și de insecte, și să nu fie așezate direct pe podele.

Anexele social-sanitare cuprind: camere-vestiar, cabine cu dușuri, grupuri sanitare (WC) și chiuvete pentru personal și separat pentru clienți, birouri, boxe pentru reziduuri.

Grupurile sanitare (WC) pentru personal și cele pentru consumatori, în orice fel de unitate de alimentație publică sau colectivă, vor fi în permanentă întreținute în perfectă stare de funcționare și vor fi dotate cu hârtie igienică, săpun și șervețele de hârtie la chiuvetă.

Dotarea cu ustensile și utilaje se face ținându-se seama de natura, volumul și de profilul unității de alimentație publică sau colectivă. Nu se vor folosi vase și ustensile de bucătărie degradate.

Produsele alimentare ambalate vor fi depozitate separat de ambalajele goale, substanțele pentru curățenie și dezinfectie. În unitățile alimentare folosirea gheții naturale este permisă numai pentru răcirea băuturilor îmbuteliate. Gheața va proveni numai din ghețării autorizate sanitar.

În unitățile de alimentație publică și de alimentație colectivă, care pregătesc și servesc preparate culinare, se vor respecta următoarele condiții de protecție sanitară a alimentelor:

a) Operațiunile de prelucrare a cărnii, peștelui, legumelor și produselor de cofetărie și patiserie se vor efectua în încăperi sau în compartimente separate. De asemenea, se vor separa operațiunile de preparare a cărnii și peștelui crud de operațiunile finale de preparare a acestor produse. Toate operațiunile de preparare a cărnii crude (tranșare, tocare, preparare mititei, cârnați proaspeți, chiftele etc.) se efectuează într-un spațiu destinat numai acestor operațiuni. Spațiul va fi dotat cu butuc, funduri din lemn, marcate distinct, ustensile (mașină de tocat, cuțite, topor etc.), bazine ce vor fi racordate la instalația de apă caldă, rece și la canalizare. Operațiunile de preparare a peștelui crud se efectuează în condiții similare.

b) Materia primă și produsele finite se vor prelucra pe mese (sau funduri din lemn) diferite, marcate vizibil: "pește crud", "pește fiert", "pâine" etc.

c) Preparatele culinare finite, până la servirea lor de către consumator, vor fi păstrate la o temperatură de minimum +60C (mâncăruri calde) sau la maximum + 8 C (preparate reci).

d) Refolosirea ca materie primă a preparatelor culinare finite ori amestecarea tocăturilor de carne crudă cu cele tratate termic nu este permisă.

e) În unitățile de alimentație colectivă și de alimentație publică, în care sunt servite grupuri organizate (turiști, mese comune etc.), se vor consuma numai mâncăruri pregătite în aceeași zi, din care se vor păstra probe (în recipiente curate, opărite, acoperite și etichetate) timp de 48 de ore la o temperatură de +4C, în spații frigorifice special destinate acestui scop.

f) Se vor folosi numai ouă cu coaja intactă, spălate și dezinfectate înainte de spargere; folosirea ouălor de rață în această categorie de unități este interzisă.

g) Nu este permisă încorporarea în preparate a grăsimilor folosite la prăjire.

h) Legumele și fructele care se consumă în stare crudă se vor spăla sub curent continuu de apă potabilă.

i) Nu este permisă păstrarea alimentelor, cu excepția peștelui, în contact cu gheața sau cu apa rezultată din topirea gheții ori servirea băuturilor, fructelor și legumelor în contact cu gheața, cu excepția cuburilor de gheață preparate din apă potabilă, în congelatoare speciale.

În cazul în care, pentru depozitarea materiilor prime ușor alterabile și nealterabile, nu se poate asigura decât o singură încăpere, este obligatorie îndeplinirea următoarelor condiții:

a) dotarea corespunzătoare cu rafturi, hambare sau recipiente pentru toate produsele nealterabile;

b) asigurarea unui spațiu frigorific pentru produse alterabile, cu compartiment separat pentru carne crudă, care să nu aibă o temperatură mai mare de +40C;

c) asigurarea unei ventilații satisfăcătoare prin ferestre sau ochiuri cu rame și sită metalică;

d) aprovizionarea cu materii prime ușor alterabile, îndeosebi cu carne și lapte, să se facă pe măsura capacității spațiului de răcire și să nu depășească nevoile de consum pentru o zi.

Cerințe sanitare pentru încăperile în care se prepară, se tratează sau se prelucrează produse alimentare.

1. În încăperile în care se prepară, se tratează sau se prelucrează produse alimentare (cu excepția sălilor de mese) concepția și structura trebuie să permită aplicarea bunelor practici de igienă alimentară, inclusiv prevenirea contaminării între operațiuni și în timpul lor. Îndeosebi:

(a) podeaua trebuie să fie în bună stare și ușor de curățat și, după caz, de dezinfectat. Acest lucru necesită utilizarea materialelor etanșe, neabsorbante, lavabile și netoxice, cu excepția cazului în care operatorii din sectorul alimentar pot dovedi autorității competente că alte materiale utilizate sunt corespunzătoare. După caz, podeaua trebuie să permită scurgerea adecvată a suprafețelor;

(b) suprafețele murale trebuie să fie în bună stare și ușor de curățat și, după caz, de dezinfectat. Acest lucru va impune utilizarea materialelor etanșe, neabsorbante, lavabile și netoxice cât și o suprafață netedă până la o înălțime corespunzătoare, cu excepția cazului în care operatorii din sectorul alimentar pot dovedi autorității competente că alte materiale utilizate sunt corespunzătoare;

(c) plafoanele (sau, dacă nu există plafon, suprafața interioară a acoperișului) și celelalte elemente suspendate trebuie să fie construite și finisate în așa fel încât să prevină acumularea murdăriei și să diminueze condensul, apariția mușcăturilor nedorite și deversarea particulelor;

(d) ferestrele și celelalte deschideri trebuie construite în așa fel încât să împiedice acumularea murdăriei. Cele care pot fi deschise înspre mediul exterior trebuie să fie dotate, după caz, cu ecrane de protecție împotriva insectelor, ușor de demontat pentru a fi curățate. În cazul în care deschiderea ferestrelor ar avea ca rezultat contaminarea, ferestrele trebuie să rămână închise și fixe în timpul producției;

(e) ușile trebuie să fie ușor de spălat, și după caz, de dezinfectat. Aceasta va impune utilizarea unor suprafețe netede și neabsorbante, cu excepția cazului în care operatorii din sectorul alimentar pot dovedi autorității competente că alte materiale utilizate sunt corespunzătoare și

(f) suprafețele (inclusiv suprafețele echipamentelor) din zonele în care se manipulează produsele alimentare și, în special, cele aflate în contact cu aceste produse trebuie să fie păstrate în bună stare și ușor de curățat și, după caz, de dezinfectat. Aceasta va impune utilizarea unor materiale netede, lavabile, rezistente la coroziune și netoxice, cu excepția cazului în care operatorii din sectorul alimentar pot dovedi autorității competente că alte materiale utilizate sunt corespunzătoare.

2. Se prevăd, după caz, spații adecvate pentru curățarea, dezinfectarea și depozitarea instrumentelor și echipamentelor de lucru. Aceste spații trebuie să fie construite din materiale rezistente la coroziune, să fie ușor de curățat și să dispună de alimentare adecvată cu apă caldă și rece.

3. Se prevăd, după caz, facilitățile necesare pentru spălarea produselor alimentare. Fiecare chiuvetă sau dotare similară destinată spălării produselor alimentare trebuie să dispună de alimentare adecvată cu apă potabilă caldă și/sau rece și să fie păstrate curate și, după caz, dezinfectate.

Investiția propusă respectă ordinul OMS nr.119/2014 actualizat, vis-à-vis de amplasamentul care face obiectul PUZ, spre Strada Răsăritului terenurile fiind neconstruite. Construcția locuință colectivă propusă este amplasată la nord de parcelele de vis-à-vis, deci nu poate avea efecte de umbră față de noile construcții ce se pot realiza în viitor în zonă.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Propuneri privind accesibilitatea și conectivitatea:

Asigurarea unui acces facil din DN 71 prin modernizarea intrărilor existente sau amenajarea unor accese suplimentare pentru a evita aglomerarea traficului în zonă.

Amenajarea unor căi pietonale care să conecteze ansamblul la complexul de natație, încurajând mobilitatea alternativă.

Realizarea unui sistem de semnalizare corespunzător (indicatoare rutiere și pietonale) pentru orientarea facilă a rezidenților și clienților către zonele comerciale și locurile de parcare.

2. Propuneri pentru integrarea funcțională a proiectului:

Zonificarea funcțională a ansamblului astfel încât spațiile de birouri, comerț și alimentație publică să fie amplasate în zonele cu vizibilitate crescută (de exemplu, spre DN 71), iar locuințele să fie poziționate într-un perimetru mai retras și liniștit.

3. Propuneri pentru integrarea arhitecturală și estetică:

Adoptarea unui design arhitectural modern, dar armonizat cu vecinătățile (cum ar fi complexul de natație și zona pieței), folosind culori și materiale care să nu creeze un contrast vizual puternic.

Limitarea regimului de înălțime al clădirilor colective pentru a menține o tranziție lină între zonele rezidențiale periferice și cele comerciale din vecinătate.

Integrarea unor elemente arhitecturale verzi (fațade verzi, terase vegetale) pentru a crea un ansamblu plăcut vizual și sustenabil.

4. Propuneri pentru optimizarea relației cu vecinătățile:

Amplasarea zonelor comerciale și de birouri în apropierea DN 71 pentru a profita de fluxul de trafic și a minimiza interacțiunile comerciale în interiorul zonei rezidențiale.

Asigurarea unei zone tampon prin amenajarea de spații verzi și arbori între locuințe și activitățile comerciale, pentru reducerea poluării fonice și a disconfortului vizual.

Colaborarea cu restaurantele și piața de legume-fructe din vecinătate pentru a integra zonele comerciale într-o rețea comună de servicii pentru rezidenți și vizitatori.

5. Propuneri pentru sustenabilitate și protecția mediului:

Amenajarea spațiilor verzi generoase și utilizarea plantelor native care să contribuie la reducerea poluării și la îmbunătățirea calității aerului.

Realizarea unor sisteme de colectare selectivă a deșeurilor pentru birouri, comerț și locuințe.

Instalarea de panouri fotovoltaice pentru alimentarea cu energie a zonelor comune (iluminatul stradal, iluminatul spațiilor publice etc.).

Implementarea unui sistem de management al apelor pluviale (bazine de retenție, sisteme de infiltrare) pentru a preveni inundațiile și a conserva resursele de apă.

6. Propuneri pentru dezvoltarea economică a zonei:

Crearea de spații atractive și flexibile care să încurajeze micii antreprenori locali să deschidă afaceri în zonă.

Atracția unor companii IT sau creative în birourile propuse, contribuind astfel la creșterea economică și diversificarea locurilor de muncă pentru rezidenți.

Organizarea de evenimente comerciale și recreative (ex. târguri locale, competiții sportive) care să conecteze direct ansamblul cu complexul de natație și piața de legume-fructe, atrăgând astfel vizitatori suplimentari.

Concluzie:

Aceste propuneri urmăresc integrarea investiției într-un mod armonios, atât din punct de vedere funcțional, cât și estetic, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei periferice a municipiului Târgoviște.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă.
- Soluția definitivă privind alimentarea cu energie electrică se va stabili la faza D.T.A.C. pentru fiecare unitate locativă, conform avizului gestionarului de utilitate SC D.E.E.R SA.
- Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

Alimentarea cu apă

- Alimentarea cu apă a consumatorilor sanitari propuși în imobil se va realiza prin intermediul unui bransament propriu cu contorizare individuală (în căminul apometru propus în incintă), bransament racordat la conducta de distribuție apă potabilă existentă în zonă, pe strada Calea Ialomiței.
- Pentru alimentarea cu apă rece este necesar un bransament având Dn 40 mm (1 1/4), bransament ce se va executa din conducta de PEHD, montată îngropat sub adâncimea de îngheț.
- Debitul de apă potabilă aferent consumului menajer se va asigura de la aceeași rețea. Dacă se vor observa fluctuații ale debitului și presiunii, beneficiarul își va lua măsuri de siguranță prin amplasarea în incintă a unei stații de pompare apă potabilă (stație de hidrofor).
- Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor proveniți din locuințele colective și înșiruite se vor prevedea distribuitoare de apă rece pe casa scării echipate cu contor, filtru, robinet și clapetă de sens, iar pentru alimentarea cu apă a fiecărui spațiu comercial se va lăsa câte un racord de alimentare cu apă prevăzut cu robinet și sectroizare și apometru cu citire de la distanță.
- Racordul de apă se va afla la limita spațiului comercial, în funcție de poziția conductei principale de distribuție.
- Prepararea apei calde se va face local cu centrale murale pentru fiecare locuință individuală și cu boilere electrice pentru fiecare spațiu comercial sau birou.
- Necesarul de apă, calculat conform I9/2022 și SR 1343-1/2006 este calculat conform algoritmiului următor:
Consum mediu zilnic
$$Q_{zi\ med} = \sum (q_s \times N) / 1.000 \text{ (m}^3/\text{zi)}$$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} \text{ (m}^3/\text{zi)}$

$K_{zi} = 1,2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

Consum orar maxim

$Q_{orar\ maxim} (1/24) \times K_o \times Q_{zi\ max} \text{ (m}^3/\text{h)}$

$K_o = 2,8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

Canalizarea menajeră

- Se va asigura prin extinderea și racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.
- Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare, Q_u se calculează cu relația:

$Q_u \text{ — } Q_S$

în care Q_S - debitele de apă de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim și orar maxim).

Astfel

Debitul zilnic mediu

$Q_{uz\ zi\ med} \text{ — } Q_{zi\ med} \text{ (m}^3/\text{zi)}$

Debitul zilnic maxim

$Q_{uz\ zi\ max} = Q_{zi\ max} \text{ (m}^3/\text{zi)}$

Debitul orar maxim

$Q_{uz\ orar\ maxim} \text{ — } Q_{orar\ max} \text{ (m}^3/\text{h)}$

Apele uzate menajere îndeplinesc condițiile impuse de Normativ NTPA002.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic și transportate la deponia ecologică cea mai apropiată (rampa de gunoi de la Aninoasa).

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizează spre spațiile verzi propuse pe parcele.

3.7 Protecția mediului

1. Gestionarea impactului asupra resurselor naturale:

Conservarea resurselor de sol prin amenajarea de spații verzi și utilizarea terenurilor într-un mod sustenabil, evitând impermeabilizarea excesivă.

Plantarea arborilor și arbuștilor autohtoni pentru crearea unor perdele verzi care să îmbunătățească calitatea aerului și să atenueze poluarea fonică generată de DN 71.

2. Reducerea poluării:

Implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor pentru toate funcțiunile ansamblului (locuințe, birouri, comerț, alimentație publică).

Instalarea de stații de încărcare pentru vehicule electrice în parcarile ansamblului, încurajând astfel utilizarea mijloacelor de transport nepoluante.

Reducerea poluării sonore și vizuale prin amplasarea locuințelor colective în zone protejate față de sursele de zgomot (DN 71, autogară), utilizarea materialelor fonoabsorbante și amenajarea spațiilor verzi ca zone tampon.

3. Crearea unui mediu urban sustenabil:

Amenajarea unor spații verzi generoase, cu funcțiuni recreative (locuri de joacă, grădini comunitare, zone de relaxare), astfel încât să contribuie la calitatea vieții rezidenților și să îmbunătățească biodiversitatea urbană.

Promovarea clădirilor eficiente energetic prin utilizarea de materiale de construcție sustenabile și instalarea de panouri solare pe acoperișurile clădirilor pentru reducerea consumului de energie.

Integrarea elementelor de infrastructură verde (acoperișuri verzi, pereți vegetali) pentru reducerea efectului de insulă de căldură și îmbunătățirea confortului termic.

4. Promovarea mobilității prietenoase cu mediul:

Amenajarea pistelor de biciclete și a trotuarelor largi, conectate cu complexul de natație, piața de legume-fructe și autogara, pentru a reduce dependența de autoturisme și a încuraja mersul pe jos sau utilizarea bicicletelor.

Asigurarea legăturilor eficiente cu transportul public, prin crearea unor stații de autobuz accesibile și conectarea ansamblului la rețeaua de transport din zonă.

6. Educație ecologică și responsabilizare:

Promovarea unor campanii de educație ecologică pentru viitorii rezidenți, comercianți și angajați din birouri, cu scopul de a încuraja colectarea selectivă, reducerea consumului de resurse și protejarea mediului înconjurător.

Crearea unui sistem de implicare comunitară pentru întreținerea spațiilor verzi și organizarea de evenimente ecologice în zona ansamblului.

Concluzie:

Aceste propuneri sunt menite să asigure integrarea armonioasă a investiției în mediul urban și natural din zonă, respectând principiile de sustenabilitate și protecția mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent amenajării descrise prin PUZ este în totalitate proprietate privată. Amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren de 92,37 mp din domeniu privat al beneficiarului, în domeniul public de interes local pentru modernizare strada Răsăritului.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire - timp scurt (12 luni)

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni)

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categorii de investiții:

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului **ASOFIEI CĂTĂLIN**.

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 unor clădiri cu destinația de "locuințe înșiruite și colective, birouri, comerț și alimentație publică", regim de înălțime S+P+3E+4Er, pe un teren proprietate privată persoană fizică **ASOFIEI CĂTĂLIN**, situat pe strada Calea lalomiței (DN 71), nr. 126, UTR 14.

- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral 86622, categoria de folosință "arabil", intravilan

Se propun următoarele zone funcționale:

- **Zona mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - Llu/IS:**

- regimul de înălțime propus pentru locuința colectivă (bloc) cu spații de birouri, comerț și alimentație publică: S+P+3E+4Er; H max. = 18,00m;
- suprafața lotului va fi de 1076,0 mp;

- **Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 – LMu:**

- tipul de amplasare pe parcelă: înșiruit;
- regimul de înălțime propus pentru locuințele înșiruite: S+P+2E; Hmax.= 12,00 m;
- suprafețele loturilor pentru locuințe înșiruite (2) sunt sunt 900,0 mp și 758,0 mp;

Indici urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ:

- Pentru zona mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - Llu/IS: POT max. = 45 %; CUT max. = 2,7;
- Pentru zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0m) - LMu: POT max. = 44%; CUT max. = 1,5;
- Accesul auto și pietonal se va realiza din spațiul public al străzii Calea lalomiței și din strada Răsăritului.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+4Er"

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 "**CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE ȘI COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+4Er**", Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței (DN 71), nr. 126, județ Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- ORDINUL nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000".
- ORDIN nr. 2500 din 22 septembrie 2022 privind aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorii de specialitate, indicativ NP 021-2022".

Documentații de urbanism:

• **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT.

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de 2.826 mp, este proprietate privată a persoanei fizice ASOFIEI CĂTĂLIN.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "arabil intravilan" și este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Calea Ialomiței, Nr. 126 , numărul cadastral 86622, UTR 14.

3.2. Funcțiunile propuse prin studiu:

- Zonă mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - Llu/IS;
- Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - LMu.

Funcțiunea dominantă conform PUZ aprobat anterior este L – zonă pentru locuințe.

3.3. Prezentul regulament stabilește prescripții și reglementări aferente zonelor functionale Llu/IS și LMu, în corelare cu planșa "2.1. Reglementări urbanistice – zonificare".

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

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 de locuit și clădiri servicii.

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

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

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

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

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Parcela prezintă două aliniamente, unul la Calea lalomiței și unul la strada Răsăritului. Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică se menține aliniamentul existent (la Calea lalomiței);
- față de limita sudică la o distanță de 0,00 m și 1,67 m (la strada Răsăritului);

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

Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:

Pentru zona mixtă Llu/IS:

- retragerea față de aliniamentul existent (strada Calea lalomiței) va fi de 1,60 m pentru edificabilul Parter și pe limită de parcelă pentru etajele superioare;
- retragerea față de strada Răsăritului va fi de 1,70 m și 1,90 m pentru edificabilul Parter și de 0,30 m, 0,60 m și 1,90 m pentru etajele superioare;

Pentru zona LMu:

- retragerea față aliniamentul propus (strada Răsăritului) va fi de minim 4,90 m pentru edificabilul Parter și de 3,60 m, 3,70 m, 4,60 m, 4,90 m pentru etajele superioare;

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- se propun accese carosabile din drumurile publice Calea lalomiței DN 71 și strada Răsăritului.

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

- se propun accese pietonale din drumurile publice Calea lalomiței DN 71 și strada Răsăritului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se permite dezmembrarea fiecărui lot propus.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se permite dezmembrarea loturilor propuse;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

Pentru zona rezidențială se propune realizarea de spații verzi în procent de 20%.

Pentru zona mixtă se propune realizarea de spații verzi în procent de 20%.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte din 2 zone funcționale:

- Zonă mixtă – zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri/zonă pentru instituții și servicii - Llu/IS;

- Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 - LMu.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru amplasamentul care face obiectul propus s-a propus 2 zone funcționale conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru fiecare zonă funcțională propusă prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

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

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

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU MAI MULTE DE 3 NIVELURI (Llu)/ ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII (IS) – CLĂDIRE S+P+3E+4Er

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- Llu - zonă rezidențială cu mai mult de 3 niveluri.
- IS – zonă pentru instituții și servicii.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire colectivă, instituții și servicii.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuire colectivă.
- comerț alimentar și nealimentar.
- spațiu administrativ.
- spațiu birouri.
- prestări servicii (sală sport, ateliere, etc.).
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție.

- construcții și echipamente edilitare.
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază.
- alei carosabile, trotuare, parări.
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere.
- platforme depozitare deșeuri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- se vor respecta prevederile Ordinul MS nr. 119/2014 (cu modificările și completările ulterioare);

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- unități industriale.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- în timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune retragerea aliniamentului astfel:
 - față de limita estică se menține aliniamentul existent (la Calea Ialomiței);
 - față de limita sudică la o distanță de 1,12 m și 1,67 m (la strada Răsăritului);
- retragerea față de aliniamentul existent (strada Calea Ialomiței) va fi de 1,60 m pentru edificabilul Parter și pe limită de parcelă pentru etajele superioare;
- retragerea față de strada Răsăritului va fi de 1,70 m și 1,90 m pentru edificabilul Parter și de 0,30 m, 0,60 m și 1,90 m pentru etajele superioare;
- construcțiile se vor retrage de la minim 17,70 m față de axul drumului național.
- construcțiile se vor retrage de la minim 4,80 m față de axul străzii Răsăritului.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirea de tip Llu/IS propusă va respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1 – “Reglementări urbanistice - Zonificare” față de aliniamentul drumurilor de acces (Calea Ialomiței, Str. Răsăritului);
- retragere de 1,60 m pentru edificabilul Parter și pe limită de parcelă pentru etajele superioare (Calea Ialomiței);
- retragere de 1,70 m și 1,90 m pentru edificabilul Parter și de 0,30 m, 0,60 m și 1,90 m pentru etajele superioare (strada Răsăritului);

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirea de tip Llu/IS propusă va respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1 – “Reglementări urbanistice - Zonificare”:
- retragerea posterioară va fi de minim 5,50 m pentru edificabilul Parter și de 4,00 m pentru etajele superioare;
- retragerea laterală nord-vestică va fi de minim 13,50 m pentru edificabilul Parter și de 12,20 m pentru etajele superioare;
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- se propun accese carosabile și pietonale pe parcelă din spațiul public al drumului național și din spațiul public al străzii Răsăritului și nu se va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumurile publice.
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- accesul va avea o dimensiune de minim 5,50 m.

- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- se propun accese pietonale din trotuarul drumului național și din trotuarul propus al străzii Răsăritului.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirile propuse vor fi racordate la rețelele existente de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.

- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

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

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

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

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate se vor întrerupe lucrările și se va anunța CATD în cel mai scurt timp posibil.

- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.

- lucrările în zona de intersectare cu conductele și branșamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA (Sectia Târgoviște).

- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cadea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelelor prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte condiții ce se impun după caz).

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

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

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

- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu

respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

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

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

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

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

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

- Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuiela beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de orice fel de lucrări în zonele de protecție a instalațiilor electrice fără consimțământul prealabil al titularului acestora.

- cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita asistență tehnică de la COR MT/JT Târgoviște.

- săpăturile se vor realiza exclusiv manual, iar personalul care execută săpături va purta mijloace de protecție specifice împotriva electrocutării. Orice daune sau consecințe nedorite apărute asupra instalațiilor electrice existente vor cadea în sarcina exclusivă a titularului.

- în zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările de construire proiectate.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural.

- înălțimea maximă a clădirii va fi S+P+3E+4Er; H maxim =18,00m.

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

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

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- se admit acoperișuri: două ape, o apă sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- se propune realizarea a 34 locuri de parcare pentru investiția propusă.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietate, fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde.
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul și limitele parcelelor;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac).
- împrejmuirile pentru limite cu alte parcele pot fi opace cu o înălțime de max. 2,20 m.
- împrejmuirile spre strada Răsăritului se vor retrage cu 1,12 m și 1,67 m pentru a permite modernizarea drumului public la o ampriză de 9,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 45%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2.7.

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2 (LMu) – CLĂDIRI S+P+2E**CAP. 1 GENERALITĂȚI****Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- LMu - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire de tip înșiruit.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- locuință în proprietate privată;
- piscină, anexă, garaj, foișor;

- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- platforme depozitare deșeuri menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- unități industriale
- unități industriale obiective Seveso

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- în timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune retragerea alinamentului astfel:
 - față de limita sudică la o distanță de 0,0 m și 1,12 m (la strada Răsăritului);
- construcțiile se vor retrage la minim 8,10 m față de axul străzii Răsăritului.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- clădirile de tip LMu propuse vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1 – “Reglementări urbanistice - Zonificare” față de alinamentul propus al drumului de acces, Str. Răsăritului;
- retragere de 4,90 m pentru edificabilul Parter și de 3,60 m, 3,70 m, 4,60 m, 4,90 m pentru etajele superioare;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- clădirile de tip LMu propuse vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1 – “Reglementări urbanistice - Zonificare” :
- retragerea față de zona mixtă va fi de minim 3,50 m pentru edificabilul Parter și de minim 12,20 m pentru etajele superioare;
- retragerea posterioară va fi de minim 3,00 m pentru edificabilul Parter și de minim m pentru etajele superioare 3,10 m, 3,20 m, 3,90 m.
- regim de construire admis: izolat, înșiruit, cuplat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- clădirile propuse vor avea acces la circulația publică carosabilă din Str. Răsăritului și nu se va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumurile publice.
- se propune acces pietonal din trotuarul propus al străzii Răsăritului.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirile propuse vor fi racordate la rețelele existente de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.
- avizul de branșare se va solicita și obține separat, branșarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.
- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii.
 - pentru prevenirea avariei sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD.
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate se vor întrerupe lucrările și se va anunța CATD în cel mai scurt timp posibil.

- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- lucrările în zona de intersectare cu conductele și branșamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA (Secția Târgoviște).
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cadea în sarcina beneficiarului lucrărilor.
- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelelor prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte condiții ce se impun după caz).

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

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

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

- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

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

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

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

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

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

- Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuiala beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de orice fel de lucrări în zonele de protecție a instalațiilor electrice fără consimțământul prealabil al titularului acestora.

- cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita asistență tehnică de la COR MT/JT Târgoviște.

- săpăturile se vor realiza exclusiv manual, iar personalul care execută săpături va purta mijloace de protecție specifice împotriva electrocutării. Orice daune sau consecințe nedorite apărute asupra instalațiilor electrice existente vor cadea în sarcina exclusivă a titularului.

- în zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu sunt afectate de lucrările de construire proiectate.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se va menține parcelarea propusă prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural.

- înălțimea maximă a clădirii va fi S+P+2E; H maxim =12,00m.

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

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

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

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

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

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

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

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietate, fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

- se propune realizarea a minim 1 loc de parcare per locuință, conform anexei nr. 5 "Parcaje".

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde.

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul și limitele parcelelor;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac).
- împrejmuirile pentru limite cu alte parcele pot fi opace cu o înălțime de max. 2,20 m.
- împrejmuirile spre strada Răsăritului se vor retrage cu 0,0 m și 1,12 m pentru a permite modernizarea drumului public la o ampriză de 9,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 44%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.5.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 14.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu