

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

**PUZ – REAMENAJARE,
RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE,
SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN
CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU
DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE**
Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10, NC 81386

Beneficiar: **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL –
REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE
ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE
DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ
C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE
BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE
TURISTICĂ ȘI MANSARDARE**

NR. PROIECT: **Z579/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua
Găești, nr. 10, NC 81386**

BENEFICIARI: **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L. – Mun.
Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10**

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

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P.2.3 – MOBILARE URBANISTICĂ- ÎNCADRAREA OBIECTIV SEVESO	Scara 1: 3000
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

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	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	14
2.5. Echiparea edilitară	18
2.6. Probleme de mediu	18
2.7. Opțiuni ale populației	18
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	18
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	18
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	19
3.3 Valorificarea cadrului natural	19
3.4 Modernizarea circulației.....	19
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	21
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7 Protecția mediului	26
3.8 Obiective de utilitate publică	27
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	27
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE

Adresa: Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10, NC 81386

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

Beneficiar: S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10

Data: 2024; Cod proiect: Z579

Faza: PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale și de reglementare a unui teren proprietate privată, persoană juridică, **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L.**, cu suprafața de 2.164 mp, situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10, NC 81386.

Amplasamentul care face obiectul studiului este proprietate privată a persoanei juridice S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 236/05.03.2021.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 511/23.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform prevederilor PUG și RLU aferent art. 7.6.6 și art 8.33.6 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) și cu art. 47, alin. (3), lit. d) întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Prin documentația **PUZ** se va stabili:

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

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine;
- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

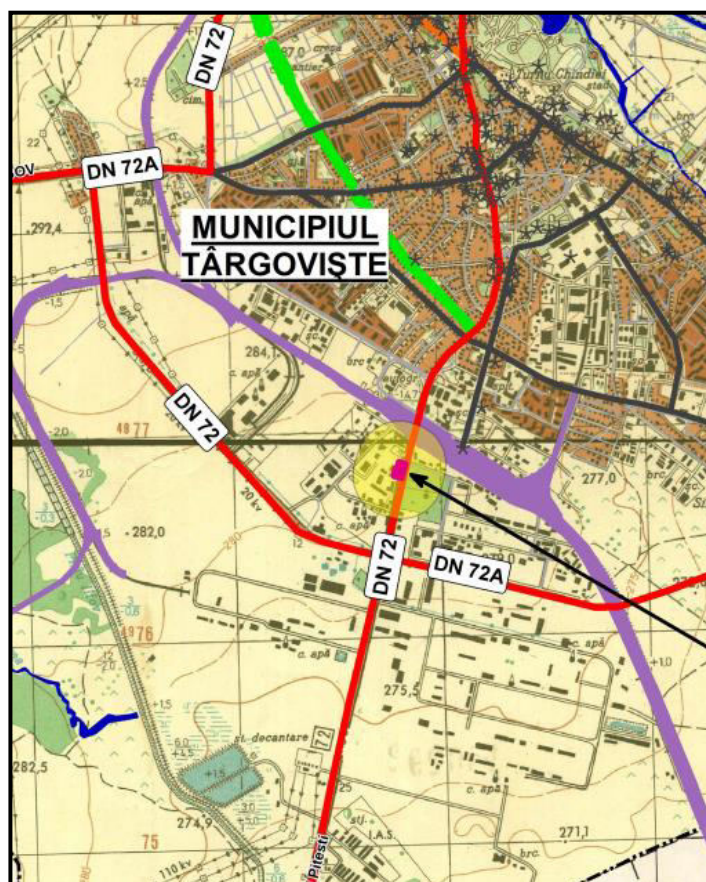
1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii.
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 236/05.03.2021.
- Studiu geotehnic.
- Plan de situație vizat O.C.P.I.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

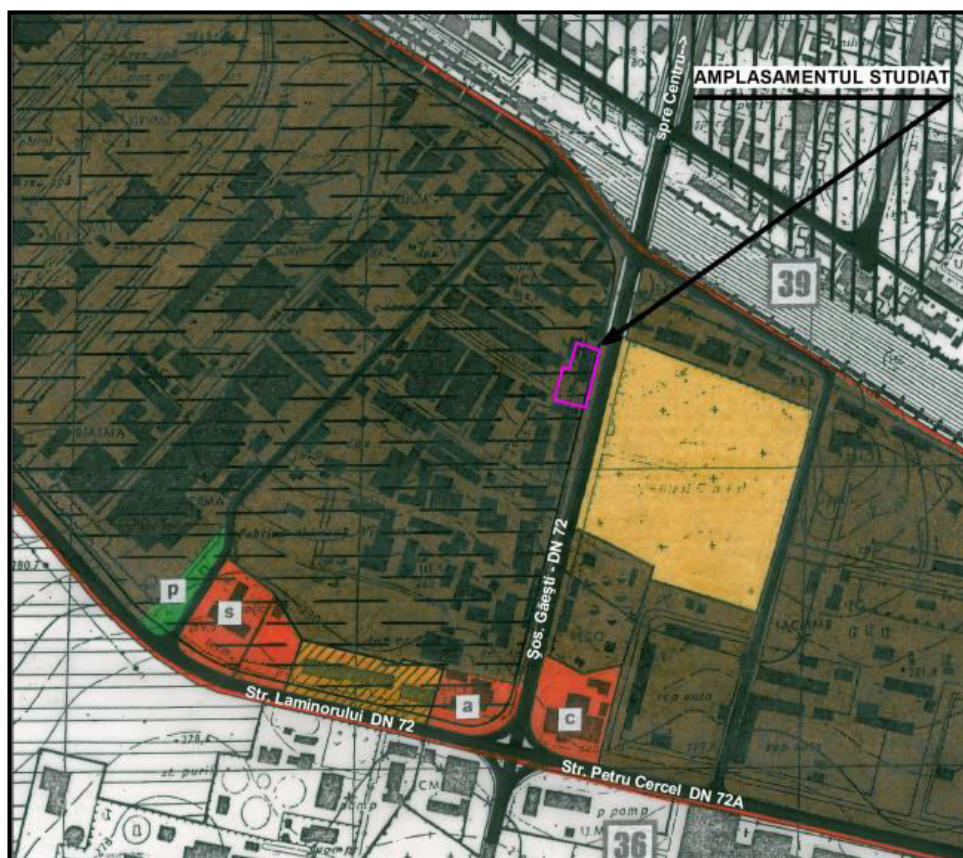
În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere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



Încadrarea în teritoriu și în localitate

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 33. Parcela studiată aparține

intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiune dominantă: I – zonă de unități industriale, depozitare și transport

Subzone funcționale: Llu2, ISps, ISs, ISc, I, GC, TE, CCf, Ppp, TAG, TRA, TRS.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Locuințe de serviciu în construcții colective, limitate strict la existent.
- Activități de tip IS, exclusiv funcțiuni necesare în zonă:
 - În zona intersecției dintre str. Laminorului și Șos. Găești, în limitele incintelor existente;
 - La intersecția străzilor Laminorului și Cooperației, precum și pe str. Laminorului către intersecția la nivel cu CF;

- Activități de tip GC – existente la Șos. Găești (cimitir) și propusă lângă SARO (rezerva);
- Activități de tip TE pe str. Laminorului, lângă Romlux în limitele incintei existente;
- Zone racorduri CF industriale;
- Zona Ppp având și funcțiune de scuar;
- Zone TAG cu caracter urbanistic rezidual (între linii de CF) și cu caracter de protecție (distanțare între incinte industriale incompatibile).

Utilizări permise cu condiții:

- Zona de protecție a cimitirului;
- Zona de protecție a depozitului de produse petroliere.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):

- zona GC de rezervă și zona IS viitoare;
- zonele TRA – ape stagnante și TRS – seismicitate pentru care trebuie întocmite studii specifice – componente ale PUZ;
- reorganizarea zonei de depozitare adiacentă străzii Cooperației, atât pentru realizarea unei mărimi a profilului transversal al acesteia, cât și pentru mai corectă folosire a terenului.

Toate subzonele I existente sunt în interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ cu regulament aferent.

Amplasarea față de aliniament / Accese carosabile/Accese pietonale: Realizarea unui nou aliniament către zona CF al parcelelor de tip I, astfel încât să devină posibilă realizarea unei dublări a CF cu o arteră carosabilă însoțită de pietonalele necesare ce se vor lega prin pasajul pietonal de supratraversare a CF cu UTR 29 (vezi planșa de reglementări).

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște parcela aparține zonei **I - Zonă de unități industriale și depozitare și transport** - Subzona Industrială Sud, unde valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt limitate de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor.

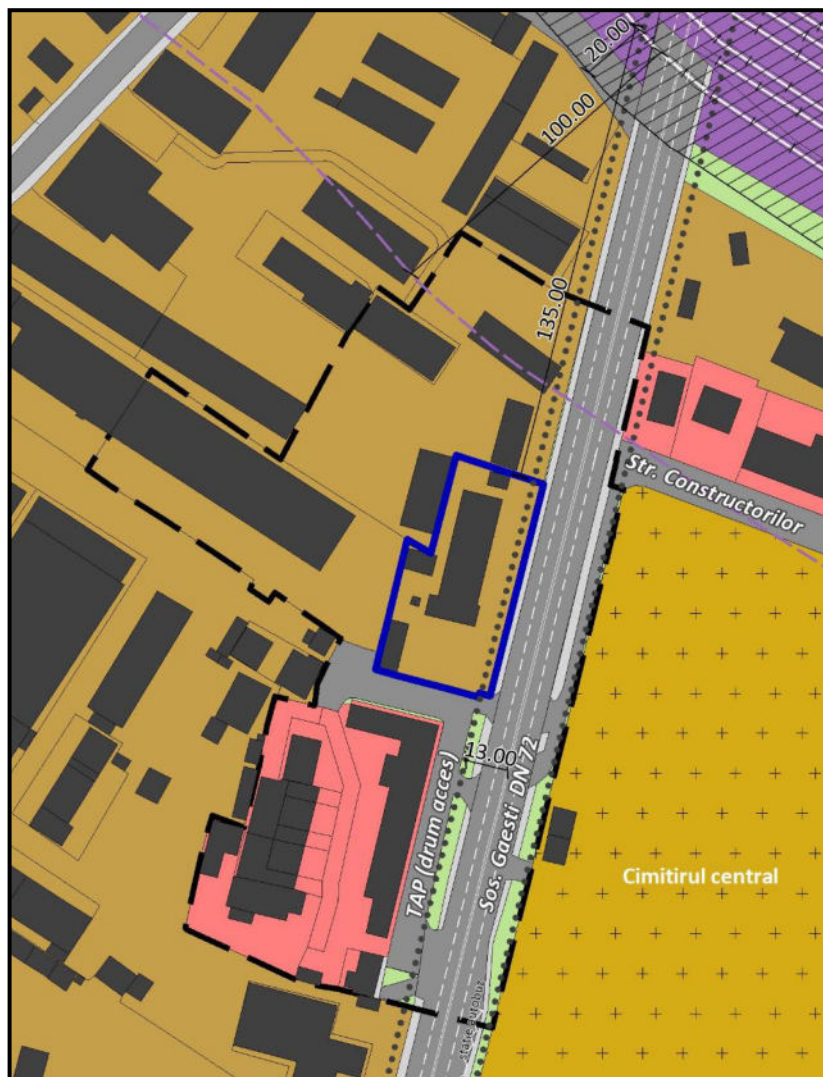
Reglementări specifice I:

- în toate subzonele industriale **sunt admise următoarele funcțiuni complementare: ISa, IScu, ISf, ISsp, ISc, ISps, A, P, GC, TE, CC.**

- în subzonele industriale **sunt interzise următoarele funcțiuni:** **a)** Locuire - **LM, LI**, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanență, acolo unde legislația prevede acest lucru, împreună cu măsurile aferente; **b)** Instituții și servicii publice de interes general - **ISi, ISs, ISt, ISct, ISas**, cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosință exclusivă a unităților industriale; **c)** Unități militare - **S**, cu activități periculoase pentru activitatea industrială cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților industriale; **d)** Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepții la lit. a) și b) se face în incintele unităților Industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat; **e)** Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepție la lit. c) se poate face, după caz, în incinta industrială sau într-o incintă separată pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

- în subzonele unității industriale cu „caracter rezidual”, ale unităților Industriale Izolate sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Terenul este situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, după rampa de coborâre a podului spre Găești, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel, cu acces din str. Șoseaua Găești.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Geomorfologic, orașul Târgoviște se dezvoltă pe terasele superioara, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița și prezintă un relief aproximativ plan cu o ușoară pantă către sud.
- Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.
- Morfologia orașului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activitățile antropice, ce au presupus exploatarea de agregate dar și prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.
- Albia râului Ialomița a suferit intense modificări în zona orașului Târgoviște, prin depozitarea materialului de umplutură și îngustarea albiei.
- Din acest motiv la precipitații excedentare în bazinul râului Ialomița și producerea de viituri malurile râului sunt intens erodate.
- Hidrografic terenul aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și galbui pleistocen inferioare sau argile galbui pleistocen superioare).
- Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate:
 - temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
 - temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
 - temperatura minima absoluta s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de 25.8° C;
 - cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mică cantitate cazuta într-un an, în anul 2000;

- adâncimea maximă de îngheț $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/77).
- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor , indicativ CR-1-1-3/2012, cu o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $S_k = 2.0$ kN/mp.
- Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat se situează în partea de nord a Câmpiei înalte a Târgoviștei, pe interfluviul dintre râul Ialomița la est și pârâul Ilfov la vest, unitate ce corespunde terasei superioare comună râurilor Ialomița și Dâmbovița.
- Terenul se prezintă aproximativ plan cu o pantă de cca 0.55 % către sud est, este stabil și nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- Din punct de vedere geologic în zona apar formațiuni cu vârsta Pleistocen superior nivelul mediu, reprezentate prin depozite aluvionare peste care se dispun depozite proluviale argiloase - prăfoase.
- Conform NP 074 - 2022, anexa A, tabel A.1.1, pământurile interceptate de lucrările geotehnice executate se încadrează la teren - bun de fundare sub adâncimea de 2.00 m CTN (active cu potențial de umflare, contracție mare, NP 126/2010 între 1.00-2.00 m).
- Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat de lucrările executate, deoarece se situează la adâncimi de peste 15.00 m. În sondajul descoperit au fost interceptate infiltrații provenite din umpluturile de lângă fundații.
- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.
- Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP - 074/2022: "Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare".
- Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții.
- Conform normativului NP 074 /2022, anexa A, tabelul A.1.1-A1.3 pământurile care apar în zona activă a fundațiilor existente, se încadrează la teren bun - dificil de fundare.
- 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	Teren bun de fundare	2-6
Apa subterana	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		11

- Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic moderat.

2.3. Circulația

Terenul care a generat documentația (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Șoseaua Găești DN 72 pe latura de est prin intermediul unui drum de acces public aparținând municipiului Târgoviște.

Șoseaua Găești (DN 72) pornește din zona Pavcom, de la intersecția cu Bulevardul Unirii și Strada Colonel Dumitru Băltărețu, urmând un traseu rectiliniu pe direcția aproximativă nord-sud. Se disting două sectoare ale acestei străzi: Primul, de la intersecția cu Bulevardul Unirii și Strada Colonel Dumitru Băltărețu, până la intersecția cu Strada Petru Cercel și Strada Laminorului (sector pe care este localizată parcela cu obiectivul) are o lungime de 890m, iar cel de-al doilea, de la această intersecție până la limita teritoriului administrativ a municipiului Târgoviște (în zona biroului vamal Târgoviște, la intersecția cu DJ721), cu o lungime de 1750m.

Ambele sectoare au 4 benzi de circulație x 3,50m lățime fiecare, câte două pe fiecare sens = 14,00 m lățime carosabil. Al doilea sector este parte a DN72, fiind mai intens circulat.

Carosabilul Șoselei Găești a fost modernizat recent și se află în stare bună. Acesta este încadrat cu borduri din beton și prezintă trotuare pietonale (având $l=2,5$ m pe sectorul cu obiectivul) pe ambele părți. Pe carosabilul

existent este asigurată scurgerea apelor prin existența unor guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente.

Drumul de acces public are lățimea amprizei variabilă, de cca. 7,8...10,15m. Este asfaltat și servește ca acces pentru unitățile de servicii din zonă. Drumul necesită modernizare în privința îmbrăcămînții, cea existentă fiind degradată. De asemenea semnalizarea rutieră lipsește, iar adiacent drumului se realizează parcuri haotice, neexistând locuri de parcare marcate corespunzător. În zonele de racordare la Șoseaua Găești, unde accesele întrerup trotuarul Șoselei Găești nu sunt amenajate treceri pentru pietoni, fiind imperativă amenajarea acestora!

La momentul de față obiectivul are amenajat acces drumul de acces, acces care va fi menținut și modernizat.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
1	2	3	4	5
Șoseaua Găești	≈ 890m (sector de interes);	MODERNIZAT	II, de legătură	2 benzi x 4m, câte 1 pe fiecare sens trotuare l=2,5m pe ambele părți
Drum de acces NC 86657	≈ 126m	DEGRADAT	IV, de folosință locală	Nu există marcaje de încadrare a părții carosabile ori de separare a benzilor. Propundere amenajare a 2 benzi x 3,5m

Obiectivul este situat în raza de deservire a stațiilor de transport publice (raza de deservire este de 400 de metri).

Cea mai apropiată stație de autobuz este stația „VICAS”. Pe partea cu obiectivul aceasta este aflată la cca. 200m de mers față de obiectiv, însă pe partea opusă, în lipsa unei treceri pentru pietoni în proximitate, la cca. 660m de mers. Stația Vicas servește traseelor 4 și 8 ale companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Servicii Publice Municipale Târgoviște – SPMT), cât și a unor operatori privați ce asigură legătura cu localitățile de la sud de municipiul Târgoviște (Grup ATYC SRL, Girueta Tur SRL, Bossu Trans SRL)

Tot pe Șoseaua Găești, la cca. 300m de mers față de obiectiv există o stație de taximetre cu 5 locuri.

Accesul la transportul în comun este relativ facil din/înspre zona obiectivului la momentul actual. Acesta poate deveni facil prin amenajarea unei treceri pentru pietoni a Șoselei Găești în zona Cimitirului Central.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

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.



Str. Șoseaua Găești DN 72 (sursa: google maps)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelei proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita zona studiată (include Șos. Găești, parcelele din partea de nord, vest si sud), având o suprafață totală de 21.662 mp;

- limita proprietate beneficiar.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **2.164 mp, NC 81386.**

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Șoseaua Găești (DN72) prin intermediul unui drum de acces public;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, servicii, gospodărie comună.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord	- IRCOOP Dâmbovița	- pe distanța de 27,46 m, respectiv 8,16 m;
Vest	- IRCOOP Dâmbovița	- pe distanța de 30,23 m;
	- MICLAS S.A. NC 1590	- pe distanța de 34,90 m;
	- Drum acces (T.A.P.Târgoviște)	- pe distanța de 5,30 m;
Sud	- Drum acces (T.A.P.Târgoviște)	- pe distanța de 35,26 m;
Est	- Șos. Găești DN72	- pe distanța de 65,54 m.

Disfuncționalități, calitate

- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces la drumul național 72 Șoseaua Găești, prin intermediul drumului de acces;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- Parcela nu se află în zona de protecție față de calea ferată (100 m din ax), fiind amplasată la distanța de cca 135,00 m de axul CF;
- Zonele industriale din vecinătate sunt destructurate și necesită modernizare și parțial reconversie urbanistică;
- Amplasamentul care face obiectul studiului se află în vecinătatea obiectivului SEVESO – Oțelinox.

Conform prevederilor art. 17 din Ordinul 3710/2017 privind aprobarea metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de contabilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel parcela studiată se încadrează în raza zonei III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C.

Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

- Precolectarea deșeurilor se va face în containere speciale, iar beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la rampa de gunoi ecologică;

- Se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei studiate conform cerințelor certificatului de urbanism eliberat de primăria municipiului Târgoviște;

- În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială;

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile;

Pe parcela care face obiectul PUZ există în momentul de față 5 construcții:

- construcția C1 cu destinația clădire de birouri, cu regim de înălțime P+2, în suprafață construită la sol de **492,00 mp**, propusă pentru menținere, modernizare și extindere pe verticală;

- construcția C2 cu destinația magazie (centrală termică), cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **25,00 mp**, propusă pentru desființare;

- construcția C3 cu destinația garaj, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **58,00 mp**, propusă pentru desființare;

- construcția C4 cu destinația antenă, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **7,00 mp**, propusă pentru desființare;
- construcția C5 cu destinația garaj, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **92,00 mp**, propusă pentru desființare.

❖ **Lucrările obiectivului** „REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE” **vizează construcția -C1** - clădire birouri regim de înălțime P+2, Supraf. construită la sol = 492 mp; Sd = 1.476mp.

❖ Aceasta este realizată din elemente prefabricate din beton, cu planșee din beton armat. Acoperirea este de tip șarpantă din lemn în două ape individuale pe cele două tronsoane ale clădirii, cu învelitoare tablă. Accesul între niveluri se face prin intermediul a două scări din beton armat

❖ În prezent construcția nu este utilizată.

❖ Din punct de vedere constructiv, planurile nivelurilor sunt similare ca și compartimentare:

- *La Parter*: hol acces cu casa scării, cu acces către un birou dotat cu grup sanitar propriu și oficiu, hol care se distribuie către 18 încăperi (birouri), o zonă dușuri și grup sanitar pe sexe și hol cu acces secundar în clădire și casa scării.

- *La etajul 1*: două holuri cu casa scării, un hol care face legătură între cele două și care se distribuie către 22 încăperi (birouri), o zonă dușuri și grup sanitar pe sexe.

- *La etajul 2*: două holuri cu casa scării, un hol care face legătură între cele două și care se distribuie către 20 încăperi (birouri), o zonă dușuri și grup sanitar pe sexe.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2164.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	674	31.15%
- constructie C1 - clădire birouri, propusă pentru modernizare și schimbare destinație	492	
- constructie C2 - magazie (centrală termică) propusă pntu desființare	25	
- constructie C3 - garaj, propusă pntu desființare	58	
- constructie C4 - antenă, propusă pntu desființare	7	
- constructie C5 - garaj, propusă pntu desființare	92	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	1658	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1490	68.85%
INDICI URBANISTICI : POT = 31,15%; CUT = 0,77; Nr. Niv. = P+2E		



Parcela studiată (sursa: google maps)

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

- | | |
|------|---|
| Nord | – Locuințe funcționale la distanța de 500,00 m; |
| Est | – Locuințe funcționale la distanțele de 600 m; |
| Sud | – Locuință funcțională la distanța de 390 m; |
| Vest | – Locuințe funcționale la distanța de 2,00 km. |

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A. în zona amplasamentului are în exploatare rețele de distribuție apă amplasate la aproximativ 120 m.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A. în zona amplasamentului are în exploatare rețele de canalizare amplasate la aproximativ 160 m.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există sistem de alimentare cu gaze la care este branșată clădirea existentă.
- Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Alimentarea cu energie electrică

- Pe Șoseaua Găești există rețea de alimentare cu energie electrică la care este branșată clădirea existentă.
- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviste deține FG 0,4kV (firida generala) pe construcția ce urmează a se reamenaja/ re compartimenta/ moderniza/ mansarda și LES 0,4kV.

Gospodăria comună

- 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.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelelor 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.
- 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 utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 511/23.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Opțiunile populației au fost 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

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de reamenajare, re compartimenta, modernizare și mansardare a construcției existente C1 și modificare a destinației din clădire birouri în clădire cu destinație turistică, regim de înălțime **P+2+M**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

Se vor respecta retragerile edificabilului propus față de limitele parcelei, 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 parcelor 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 33, unde funcțiunea dominantă este de I – Zonă de unități industriale, depozitare și transport.

Tipuri de subzone funcționale: Llu2, ISps, ISs, ISc, I, GC, TE, CCf, Ppp, TAG, TRA, TRS.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent drumului național 72 (Șoseaua Găești).

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este neîntreținută și necesită măsuri de revitalizare.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii prin diversificarea serviciilor susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile și pietonale: se asigură din spațiul public al străzii Șoseaua Găești (DN 72) prin intermediul drumului de acces public.

Pentru realizarea obiectivului „REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE” în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Strada Șoseaua Găești, nr.10, se propun următoarele lucrări:

- Amenajarea acceselor l=6 m;
- Amenajarea locurilor de parcare pe terenul beneficiarului, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996;
- Amenajarea unui acces pietonal din zona drumului de acces până la clădirea C1;

Vor fi create accese pietonale către clădirile noi propuse în incintă.

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 punctului 5.10 (Construcții de turism), este necesară amenajarea a: 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort.

Pentru obiectivul de față vor trebui amenajate minimum 9 locuri de parcare.

În total au fost propuse 26 de locuri de parcare, dintre care 21 poziționate perpendicular pe accesele propuse și 5 locuri în lung.

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”, prin urmare, dintre cele 26 locuri de parcare propuse, 2 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Acestea vor fi poziționate cât mai aproape de accesul în clădire și vor avea spațiu liber de manevră $l=1,2m$ pe una dintre laturi (trotuarul clădirii va fi coborât la nivel adiacent acestor locuri). Locurile de parcare vor avea dimensiunile $2,50 \times 5,00m$.

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

Conform art. 15 din lege 372/2005 cu modificările și completările ulterioare, „În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice”. Obiectivul de față va avea doar 26 locuri de parcare, prin urmare cade sub incidența acestei legi. În consecință, pentru cel puțin 6 dintre locurile de parcare va trebui să existe infrastructura necesară ca pe viitor să poată fi instalate stații de încărcare pentru vehicule electrice. Prin studiul de circulație se recomandă ca 7 dintre locuri să aibă infrastructura necesară (6 locuri standard + 1 pentru persoanele cu dizabilități locomotorii). Soluția tehnică și poziționarea precisă a acestora în cadrul investiției va fi stabilită la faza DTAC, pentru integrarea acestora într-un mod optim cu instalațiile electrice. O parte dintre aceste locuri trebuie să aibă stații de reîncărcare a vehiculelor electrice încă de la darea în folosință.

Modernizarea circulației

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.

Drumul de acces se recomandă a fi amenajat cu 2 benzi de circulație de câte 3m (câte una pe sens), locuri de parcare în lung și trotuar pietonal, acolo unde ampriza permite.

În incinta cu obiectivul se vor amenaja 2 alei de acces $l=6,0m$ adiacent cărora vor fi amenajate cele 26 de locuri de parcare. Pe unul dintre accese va fi prevăzută o platformă de întoarcere $6 \times 12m$ ce va putea fi utilizată și pentru aprovizionare (aprovizionarea se va realiza cu autoutilitare ușoare, sub 3,5t, conform restricției acces în municipiul Târgoviște a autovehiculelor mai grele).

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 ieșirea din incintă spre drumul de acces se vor instala indicatoare cu semnificația „Oprire” (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatoarelor Oprire la fiecare ieșire.

- La ieșirile de pe drumul de acces vor fi dispuse indicatoare cu semnificația „Oprire” (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatoarelor Oprire la fiecare ieșire.

- În zonele în care drumul de acces întrerupe trotuarul Șoselei Găești vor fi amenajate treceri pentru pietoni semnalizate prin indicatoare cu semnificația „trecere pentru pietoni (G2) și marcate corespunzător la nivelul carosabilului

- La ieșirile din drumul de acces spre Șoseaua Găești vor fi instalate indicatoare cu semnificația „La Dreapta” (D3), aplicându-se inclusiv marcajul aferent acestora la nivelul carosabilului, pentru a corela semnalizarea rutieră cu marcajul longitudinal continuu de pe axul Șoselei Găești. De asemenea, pe partea opusă a Șoselei Găești vor fi amplasate indicatoare de circulație cu semnificația „Interzis a vira la stânga” (C24).

- Indicatoarele G14 cistente în zona stației de autobuz VICAS vor fi mutate înainte de stație pe fiecare sens.
- Locurile de parcare propuse în incintă vor fi marcate la nivelul carosabilului, iar în cazul celor rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii va fi aplicat marcajul convențional la nivelul carosabilului.
- S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse în incintă.

Concluzii și recomandări din studiu de circulație

Obiectivul propus va avea o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent și nu va duce la depășirea capacității acesteia conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier.

Șoseaua Găești se încadrează în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,545, iar conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va ajunge în categoria C (aglomerat, dar fluxul de vehicule are încă o deplasare continuă), cu un raport volum/capacitate = 0,753 în ipoteza fără investiția de față, respectiv 0,757 cu investiție, în lipsa unor noi rute care să fluidizeze traficul din zonă ori a unor alte facilități care să scadă numărul vehiculelor etalon ce tranzitează zona. Având în vedere expansiunea activităților industriale în zona de sud a orașului, posibilitatea ca acest sector al Șoselei Găești să ajungă în situația de blocaj la orele de vârf este moderată. Pentru a preîntâmpina sau întârzia apariția acestei situații pot fi luate măsuri precum:

- Încurajarea utilizării transportului în comun; În ceea ce privește variantele alternative de transport, obiectivul intră în raza de deservire a stației de autobuz VICAS, aflată la cca. 200m de mers pe partea cu obiectivul, respectiv la cca 660m de mers pe partea opusă. O trecere pentru pietoni amplasată în zona intrării la Cimitirul Central nu numai că ar reduce riscurile la care pietonii care traversează Șos. Găești prin loc nepermis se expun (în principal pentru a traversa către stația de autobuz sau taxi), dar ar face mai comodă utilizarea transportului în comun de către angajații și clienții obiectivelor din zonă.
- Modernizarea străzilor ce deservesc unitățile industriale din proximitate (Cooperației, Constructorilor și Constructorului).

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și mansardarea construcției existente C1 și modificarea destinației din clădire birouri în clădire cu destinație turistică.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Zonă pentru servicii

Operațiuni urbanistice propuse

Se definește edificabilul maxim - cu regim de înălțime **P+2+M**.

Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 8,50 m;
- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 3,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 8,00 m.

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște – UTR 33.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	21662.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	6664.00	100%	31%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	5112.00	77%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	829.00	12%	
ZONA SPATII VERZI PUBLICE	723.00	11%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	12834.00	100%	59%
ZONA INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	4559	36%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	8275	64%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	2164.00	PROC.	10%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	757.00	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3029.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	866.00	40%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	541.00	25%	
INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 35%; CUT max. = 1.4; Rh max. = P+2+M, H max. cornisa = 15.00 m; H max. coama = 17.00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- * POT maxim = 35%
- * CUT maxim = 1.4
- * Rh maxim = P+2+M
- * H max. cornișă = 15,00 m; H max. coamă = 17,00 m
- * Regimul de construire: izolat
- * Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 25%.

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 33.**

Se propune reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și mansardarea construcției existente C1 și modificarea destinației din clădire birouri în clădire cu destinație turistică – hotel apartament.

Lucrările care se propun a se realiza privind obiectivul „REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE” sunt:

- închideri de goluri de acces - uși interioare și realizarea de altele noi - realizarea de pereți noi de compartimentare realizați din gips-carton montat pe structură metalică ușoară;
- modernizare finisaje interioare și exterioare - înlocuire pardoseli, finisaje pereți și tavane;
- schimbare destinație încăperi din birouri în spații cazare + realizare altele noi (55 unități) - fiecare unitate de cazare va fi compusă din cameră - dotată cu set mobilier format din dulap, pat dublu, masă cu scaune, chichinetă - dotată cu frigider, plită, spălător vase, baie - dotată cu lavoar, vas wc, zonă duș cu rigolă de captare a apei, baterie duș și perete sticlă;
- planșeul de la etajul 2 se va decupa în zona celor două case scări pentru a permite montarea a două scări metalice care vor permite accesul către mansarda propusă. Mansarda se va realiza cu pereți exteriori din zidărie blocuri BCA și compartimentări cu pereți realizați din gips-carton montat pe structură metalică ușoară. Compartimentarea acesteia va fi similară etajelor inferioare;

- se vor demonta șarpanta și învelitoarea existente - se va crea spațiul nou de mansardă, care se va acoperi cu șarpantă din lemn și învelitoare tablă fălțuită. Pe tronsonul cu desfășurare Est-Vest acoperirea se va realiza cu șarpantă lemn și învelitoare într-o apă către Vest cu atic înălțat pe celelalte trei laturi, iar pe tronsonul cu desfășurare Sud-Nord acoperirea se va realiza cu șarpantă lemn și învelitoare în două ape Est-Vest. Apele meteorice vor fi colectate prin jgheaburi și dirijate prin burlane direct la pământ. Deasemenea, s-au prevăzut sisteme parazapezi pe apele învelitoarei.

- se va realiza și modernizarea fațadelor - se propune închiderea anumitor goluri de vedere și crearea altora noi, redimensionarea golurilor existente, înlocuirea tâmplăriei existente cu tâmplărie eficientă termic.

- se va realiza reabilitarea termică a clădirii prin placarea fațadelor cu vată minerală - fațada principală (Sud), fațada secundară (Nord) și laterală dreapta către sos. Gaesti se vor placa plăci decorative - fațadă ventilată;

- având în vedere funcțiunea construcției propuse - Spațiu cu destinație turistică, s-a prevăzut realizarea unei rampe de acces pentru persoane cu dizabilități, iar unul dintre grupurile sanitare va fi prevăzut cu vas WC prevăzut cu elemente de susținere laterale, special conceput pentru a se adapta nevoilor celor care nu se pot deplasa de unii singuri, fiind ușor de utilizat și lavoar cu formă specială (pentru persoane cu dizabilități).

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 crem, beige (se admit accente de culoare);
- 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: în două sau patru ape;
- Pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, vișiniu, gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 2075/21.10.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Cerinte pentru pensiune(spatii cazare):

- În încăperile de dormit din colectivitățile temporare trebuie să se asigure o suprafață minimă și un volum minim de 10 mp și 27 mc pentru camerele cu un pat, câte 16 mp și 43 mc pe cameră pentru încăperi cu două paturi, minimum 20 mp și 54 mc pentru camere cu 3 paturi și 26 mp și 60 mc pentru camere cu 4 paturi.

- Numărul maxim de persoane cazate nu va depăși capacitatea proiectată.

- Unitățile de cazare vor fi dotate cu inventarul moale și lenjeria de pat necesare pentru persoanele cazate, asigurându-se primenirea acesteia, după cum urmează:

- schimbarea lenjeriei de pat ori de câte ori este nevoie, dar nu mai rar de 3 zile, în cazul în care a fost folosită de aceeași persoană;

- schimbarea lenjeriei de pat după fiecare persoană care părăsește unitatea.

- Materialul moale folosit de clienți se colectează în saci de polietilenă și va fi dezinfectat, chimic, termochimic sau termic în cursul procesului de spălare automată; dezinfecția termică se realizează prin supunere timp de 10 minute la 70°C sau 1 minut la 80°C.

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

1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (A_{eqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

2) Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LA_{eqT}), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LA_{eqT} nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

- 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; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

- 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.

- Suprafețele pavimentului - din material nonabsorbant, lavabil și netoxic și care să permită drenajul.

- Ventilația naturală și mecanică - Sistemele de ventilație trebuie să fie astfel construite încât să permită ca filtrele și alte componente care necesită curățare sau înlocuire să fie ușor accesibile.

- Iluminatul - trebuie asigurat iluminatul atât natural cât și artificial.

- Pe parcursul lucrărilor se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice pentru limitarea disconfortului produs de zgomot, praf, fum, noxe.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

Pentru a asigura o integrare armonioasă și funcțională a investiției sunt esențiale următoarele recomandări:

1. Adaptarea arhitecturală la specificul local:

Reamenajarea și modernizarea clădirii ar trebui să țină cont de specificul arhitectural și urbanistic al municipiului Târgoviște, astfel încât construcția să se integreze armonios în peisajul existent. Se recomandă utilizarea de materiale care să reflecte tradițiile arhitecturale locale, dar în același timp să fie moderne și eficiente din punct de vedere energetic.

2. Optimizarea accesului rutier:

Datorită poziției strategice pe DN 72, este important ca accesul la clădire să fie bine gestionat pentru a asigura fluidizarea traficului și un acces facil pentru turiști.

3. Dezvoltarea de spații verzi și zone de relaxare:

Pentru a îmbunătăți integrarea vizuală și funcțională în zonă, se recomandă amenajarea unor spații verzi în jurul clădirii, inclusiv grădini amenajate și zone de relaxare pentru turiști. Aceste spații vor contribui la crearea unui mediu relaxant și atractiv pentru vizitatori, dar și la creșterea calității mediului înconjurător.

4. Eficiență energetică și sustenabilitate:

În procesul de modernizare, se recomandă adoptarea unor soluții de eficiență energetică și utilizarea surselor regenerabile de energie (de exemplu, panouri solare, sisteme de izolație modernă). Astfel, investiția va avea un impact pozitiv asupra mediului, contribuind la reducerea consumului de energie și a emisiilor de carbon.

5. Amenajarea facilităților pentru turism:

Clădirea ar trebui să fie dotată cu facilități adecvate pentru turismul modern, precum spații de cazare confortabile, locuri de luat masa sau un mic centru de informare turistică pentru atracțiile locale. Aceste facilități vor sprijini integrarea clădirii în circuitul turistic din Târgoviște și din împrejurimi.

6. Valorificarea amplasamentului pe Șoseaua Găești:

Poziționarea clădirii pe un drum național de importanță majoră oferă o oportunitate excelentă de atragere a turiștilor aflați în tranzit. Este recomandat să se evidențieze această poziționare prin semnalizare adecvată și promovare, pentru a atrage călătorii care caută opriți confortabile și accesibile.

7. Compatibilitatea funcțională cu zonele înconjurătoare:

Se recomandă ca activitățile desfășurate în cadrul clădirii să fie compatibile cu vecinătățile adiacente. Datorită schimbării destinației zonei din industrială în zonă servicii, clădirea trebuie să răspundă nevoilor turistice și să fie adaptată noilor funcțiuni economice și sociale ale zonei.

8. Integrarea cu rețeaua de servicii locale:

O colaborare strânsă cu alte servicii turistice și comerciale din zonă ar putea crește atractivitatea destinației. Se propune dezvoltarea unor parteneriate cu restaurantele, atracțiile turistice și alte puncte de interes din Târgoviște, ceea ce va stimula economia locală și va încuraja turismul.

9. Amenajări pentru parcuri și transport:

Pentru a facilita accesul turiștilor, se recomandă amenajarea unor spații de parcare generoase și accesibile pentru autoturisme, precum și infrastructură pentru transportul în comun. Aceste facilități vor încuraja un flux constant de vizitatori, mai ales pentru cei care vin de la distanțe mai mari.

Concluzie:

Prin implementarea acestor propuneri, investiția de reamenajare, modernizare și mansardare a clădirii cu destinație turistică se va integra armonios în zona municipiului Târgoviște, valorificând potențialul său strategic și turistic. Astfel, aceasta va contribui la dezvoltarea economică și socială a zonei, oferind un plus de valoare atât pentru turiști, cât și pentru comunitatea locală.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se asigură prin bransament la rețeaua existentă. Se va menține bransamentul existent.

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviste deține FG 0,4kV (firida generala) pe construcția ce urmează a se reamenaja/ re compartimenta/ moderniza/ mansarda si LES 0,4kV.

- Conform normativului 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).

- Firida generală existentă pe clădire, la care urmează a se interveni, este afectată de lucrările proiectate.

- Pentru analiza lucrărilor de reglementare a condițiilor de coexistență față de instalațiile electrice existente, este necesară întocmirea unui studiu de coexistență, realizat în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare, de către o firmă atestată ANRE, care se va aviza la DEER Sucursala Târgoviște, în conformitate cu Ordinul ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare (conform varianta 3.1.c din contractul angajament nr. 3060240907931 / 22.10.2024).

- Lucrările rezultate din studiu se vor executa, obligatoriu până la data începerii lucrărilor de construire, în baza contractului încheiat între solicitant și operatorul de distribuție, conform Ordinului ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.

- Promovarea acestor lucrări se va realiza la comanda și pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu Ordinul ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Alimentarea cu apă

- Alimentarea cu apă a clădirii propuse se asigură prin extinderea rețelei existente în zonă și bransarea la aceasta.

Canalizarea menajeră

- Se asigură prin extinderea rețelei existente în zonă și branșarea la aceasta.
- Apele pluviale din incintă vor fi descărcate liber la teren.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze naturale se va menține branșamentul existent.
- Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.
- 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.
- Proprietatea este traversată de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N).
- 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 (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC,DSP,DF,DBN) 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 comună

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.
- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

3.7 Protecția mediului

Pentru a asigura o integrare ecologică și durabilă a investiției, următoarele recomandări de protecția mediului sunt esențiale:

1. Reutilizarea unei construcții existente:

Proiectul de reamenajare și modernizare evită construirea pe terenuri noi, conservând astfel suprafețe naturale și prevenind extinderea inutilă a zonelor construite. Acest tip de dezvoltare sprijină un model de urbanism sustenabil, reducând amprenta ecologică prin reutilizarea resurselor deja existente.

2. Reducerea impactului asupra mediului prin modernizare:

Modernizarea unei clădiri vechi poate implica implementarea unor tehnologii și materiale sustenabile, eficiente energetic, care vor contribui la reducerea consumului de energie și resurse. Folosirea soluțiilor verzi, cum ar fi iluminatul eficient, panourile solare sau sistemele de management al apei, poate diminua amprenta ecologică a construcției și operațiunilor ulterioare.

3. Îmbunătățirea calității mediului urban:

Prin transformarea unei construcții vechi și eventual degradate într-o clădire modernă și funcțională, zona va beneficia de o îmbunătățire vizuală și de o întreținere corespunzătoare, ceea ce va contribui la crearea unui mediu urban mai curat și mai plăcut. Acest lucru poate reduce poluarea vizuală și eventualele efecte negative generate de clădirile abandonate sau neîntreținute.

4. Protejarea resurselor naturale și limitarea poluării:

O modernizare care adoptă standarde ecologice poate duce la reducerea poluării prin utilizarea de materiale și practici de construcție prietenoase cu mediul, precum și prin gestionarea eficientă a deșeurilor de construcție. În plus, o unitate turistică bine gestionată poate contribui la crearea unui mediu sănătos pentru vizitatori și localnici, prin menținerea unor practici sustenabile.

Concluzie:

Investiția în reamenajarea, re compartimentarea și modernizarea unei clădiri cu destinație turistică în municipiul Târgoviște va aduce numeroase beneficii atât din punct de vedere social, cât și din punct de vedere al protecției mediului. Aceasta va contribui la dezvoltarea economică a zonei, crearea de locuri de muncă, creșterea atractivității locale și la protejarea mediului prin utilizarea sustenabilă a resurselor și reutilizarea unei construcții existente.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației este proprietate privată a persoanei juridice **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L.**, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 236/05.03.2021.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe din domeniul privat al beneficiarului, în domeniu public de interes local.

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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:

Etapă 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).

Etapă II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (24 luni).

Etapă III: realizarea modernizării, mansardării clădirii existente C1 – timp lung: 48 luni.

Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L.**

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Se propune reamenajarea, re compartimentarea, modernizarea și mansardarea construcției existente C1 și modificarea destinației din clădire birouri în clădire cu destinație turistică, regim de înălțime **P+2+M**, pe un teren cu suprafața totală de 2.164 mp, situat pe strada Șoseaua Găești (DN72), NC 81386, UTR 33.

* Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ:

- **POT = 35%, CUT = 1.4;**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Șoseaua Găești (DN72) pe latura de est prin intermediul drumului de acces public.

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 "REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "REAMENAJARE, RECOMPARTIMENTARE ȘI MODERNIZARE, SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1 (regim de înălțime P+2) DIN CLĂDIRE BIROURI ÎN CLĂDIRE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ ȘI MANSARDARE", Municipiul Târgoviște, Str. Șoseaua Găești, DN72, NC 81386, 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

1.1. 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 localităților 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;*

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 de **2.164 mp**, este proprietate privată a persoanei juridice **S.C. BOGALEX ACTIV S.R.L.**, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 236/05.03.2021.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, DN72, NC 81386, județ Dâmbovița.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **IS – Zonă pentru servicii**.

Funcțiunea dominantă a zonei este de este **I – Zonă unități industriale de depozitare și transport**.

Amplasamentul studiat aparține zonei **I – Zonă unități industriale de depozitare și transport**.

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.

Utilizări permise cu condiții:

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

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

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de industrie și servicii.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilatar 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 magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- **nu este cazul.**

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.

- Se va menține aliniamentul existent.

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 clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 8,50 m;
- retragerea față de aliniamentul existent – latura de sud va fi de minim 8,00 m.

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

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 streșină constă în obligația proprietarului de a face streșină 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 parcelă 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. Apele pluviale din incintă vor colectate de rețeaua de canalizare pluvială, dirijate la separatorul de hidrocarburi, deversate în bazinul de retenție ape pluviale, și ulterior folosite pentru udarea spațiilor verzi.

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 propune accesul carosabil din spațiul public – Șoseaua Găești prin drumul de acces public.**

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.

- **accesul pietonal se va realiza din spațiul public – Șoseaua Găești prin drumul de acces public.**

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 LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

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

- se va menține parcela în forma actuală.

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 va menține parcela în forma actuală.

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 construcții de turism se va asigura minim 25% spațiu verde din suprafața terenului.

Se propune realizarea de spații verzi în procent de 25% pe parcela care face obiectul PUZ.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **IS – Zonă pentru servicii.**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus o singură zonă funcțională conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru zona funcțională propusă **IS**, 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 PENTRU SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- **IS** - zonă pentru servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii în domeniul turismului;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spații cazare;
- spații de luat masa, spații administrative;
- piscină, garaj, anexe;
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- panouri fotovoltaice;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeur menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației";
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosului, etc, ce pot apărea atât în timpul construirii cât și pe perioada funcționării obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- construcțiile se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea camerelor de cazare;
- pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor;
- durata minimă de însorire va ține cont și de normele sanitare în vigoare.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 10,00 m față de axul drumului public Șoseaua Găești;

- construcțiile se vor retrage la minim 18,50 m, față de axul străzii Șoseaua Găești pe latura estică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- parcela nu se află în zona de protecție față de calea ferată (100 m din ax), fiind amplasată la distanța de cca. 135,00 m de axul CF.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 8,50 m;
- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul existent – latura de sud va fi de minim 8,00 m.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară spre nord va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita laterală spre vest va fi de minim 3,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Șos. Găești prin intermediul drumului de acces public și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumurile publice;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- 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:

- accesul pietonal se va realiza din drum acces.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele de utilități; se propune menținerea racordurilor existente pentru gaze și electricitate și bransarea la rețelele existente în zonă pentru alimentarea cu apă și canalizare ape uzate menajere.
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/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:
 - înainte de începerea lucrărilor, este obligatoriu ca executantul lucrării să anunțe Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A în vederea trimiterii unui delegat, în scopul identificării traseului exact al conductelor și bransamentelor/racordurilor și pentru a stabili eventualele sondaje, necesar a fi executate în toate punctele de intersecție, acolo unde distanța dintre lucrările proiectate îngropate și conducta de apă/canal este mai mică de 1 m în plan orizontal și 0,25 m în plan vertical;
 - efectuarea lucrărilor de săpătură și umplutură în apropierea conductelor de apă/canal la o distanță mai mică de 1 m, se vor executa exclusiv manual, cu atenție, pentru a se evita deteriorarea sau avariarea acestora și în prezența unui reprezentant al Companiei de Apă;
 - în situația în care se constată o neconcordanță între planurile conductelor de apă/canal trasate și situația reală de pe teren se va opri lucrarea și va fi anunțată Compania de Apă Tgv- Dța SA- Secția Târgoviște, care împreună cu dumneavoastră vor stabili noile condiții de continuare a lucrării;
 - se vor lua măsuri de respectare întocmai a STAS 8591/1/1997, cu privire la păstrarea distanțelor minim admisibile între instalații, 0.5 m în cazul paralelismului, precum și a condițiilor de subtraversare a instalațiilor de apă/canal: conductele de apă/canal vor fi supratraversate la minim 0.2 m față de generatoarea superioară a acesteia;
 - în cazul în care amplasarea obiectivelor ce fac obiectul investiției propuse afectează rețelele de apă sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor sunt necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere rețele care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A.. Costurile cu lucrările de deviere vor fi suportate de către beneficiar;
 - toate capacele căminelor de vană, vanelor îngropate, tuburilor de concesiune și ale hidrofoarelor situate în zona amplasamentelor se vor ridica la cota nouă a terenului prevăzută în proiect pentru a nu le deteriora și nu vor prinse în carosabil sau rigole;
 - pe conducta de apă/canal dăcopertată nu se vor depozita materiale de construcție sau metalice grele, care pot afecta conducta;

- în cazul avarierii sau deteriorării conductelor sau a instalațiilor existente beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de apă și de restabilire a funcționalității elementelor afectate;

- avarierea sau deteriorarea rețelelor de apă/canal precum și nerespectarea normelor pentru zonele de protecție și siguranța a conductelor de apă/canal, se sancționează conform legii.

- Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

- Proprietatea este traversată de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor; în conformitate cu legislația specifică din domeniul gazelor naturale, porțiunea de conductă care pleacă de la limita de proprietate a unui imobil și alimentează individual construcțiile existente pe proprietate se numește instalație de utilizare gaze naturale (I.U.G.N). Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aprobate prin Ordinul nr. 89/2018 al Președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei (A.N.R.E.) proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale aparținând consumatorilor casnici (instalații de utilizare) se efectuează de către aceștia împreună cu un operator economic autorizat de către A.N.R.E.

- 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, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. 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).

- soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze beneficiarul va solicita online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii DGSR vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012. suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.

- 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.

- în zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviște deține FG 0,4kV (firida generala) pe construcția ce urmează a se reamenaja/ re compartimenta/ moderniza/ mansarda si LES 0,4kV.

- conform normativului 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).

- firida generală existentă pe clădire, la care urmează a se interveni, este afectată de lucrările proiectate.

- pentru analiza lucrărilor de reglementare a condițiilor de coexistență față de instalațiile electrice existente, este necesară întocmirea unui studiu de coexistență, realizat în conformitate cu Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare, de către o firmă atestată ANRE, care se va aviza la DEER Sucursala Târgoviște, în conformitate cu Ordinul ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare (conform varianta 3.1.c din contractul angajament nr. 3060240907931 / 22.10.2024).

- lucrările rezultate din studiu se vor executa, obligatoriu până la data începerii lucrărilor de construire, în baza contractului încheiat între solicitant și operatorul de distribuție, conform Ordinului ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.

- promovarea acestor lucrări se va realiza la comanda și pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu Ordinul ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.

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

- se vor respecta cu strictețe regulile de protecția muncii în vecinătatea instalațiilor electrice, pe durata execuției lucrărilor, iar eventualele consecințe de orice natură vor fi asumate exclusiv de solicitantul avizului de amplasament și de executantul lucrărilor de construire proiectate.

- în timpul lucrărilor de exploatare sau intervenții accidentale, beneficiarul va accepta accesul cu echipe și utilaje la instalațiile electrice amplasate pe acest teren, fără pretenții de orice natură. Pe durata existenței instalațiilor, beneficiarul nu va amplasa construcții subterane/supraterane pe culoarul LES fără avizul operatorului de rețea și va păstra cale liberă de acces la acest culoar.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși H max. cornișă = 15,00 m; H max. coamă = 17,00 m;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- forme 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 crem, beige (se admit accente de culoare);
- 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: în două sau patru ape;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, vișiniu, gri;
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

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 astfel:
- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- proiectantul propune realizarea a 26 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 25% spațiu verde pe parcela care face obiectul PUZ;
- 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;
- 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 aliniamentul existent și limitele parcelei;
- 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 pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 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;
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT = 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT = 1.4 (se admit demisol/subsol);

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 33.

Întocmit,

Urb. Miruna Chirițescu