

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

PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE – FARMACIE PARTER

Municipiul Târgoviște, , str. Iancu Jianu, nr. 10, județ Dâmbovița

Beneficiar: Cîmpeanu Cătălina pentru S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L. – Municipiul București, Sectorul 1, Intrarea Catedrei, Nr. 4, Et. 1, Ap .1

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE – FARMACIE PARTER**

NR. PROIECT: **Z618/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Iancu Jianu, Nr. 10**

BENEFICIAR: **Cîmpeanu Cătălina pentru S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**
Adresa: Municipiul București, Sectorul 1, Intrarea Catedrei, Nr. 4, Et. 1, Ap .1

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: **P.U.Z**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT URBANISM Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – PLAN DE INSERTIE PROPUȘĂ	
P7. – 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	7
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	10
2.3. Circulația.....	10
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	16
2.6 Probleme de mediu.....	17
2.7. Opțiuni ale populației	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	17
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	18
3.3 Valorificarea cadrului natural	18
3.4 Modernizarea circulației.....	18
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7 Protecția mediului	25
3.8 Obiective de utilitate publică	26
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	26
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – CONSTRUIRE CLĂDIRE – FARMACIE PARTER

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Iancu Jianu, nr. 10

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

Beneficiari: Cîmpeanu Cătălina pentru S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L. – Municipiul București, Sectorul 1, Intrarea Catedrei, Nr. 4, Et. 1, Ap. 1

Data: 2025; Cod proiect: Z618

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de schimbare a zonei funcționale și de reglementare a unui teren proprietate privată a persoanei fizice **Cîmpeanu Cătălina**, conform Certificatului de moștenitor autentificat cu nr. 408 /28.12.2005 și Certificatului de moștenitor autentificat cu nr. 56 /29.06.2013, pentru care s-a realizat Contractul de închiriere autentificat cu nr. 1/22.04.2020 în favoarea **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.** Beneficiarul final al proiectului va fi **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**

Terenul este situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, strada Iancu Jianu, nr. 10, UTR 18, format din două parcele cu suprafețele de **362,0 mp** și **NC/CF 77419 (fost NC 7520)** și **101 mp** și **NC /CF 77418 (fost NC 7521)**.



În Certificatul de Urbanism nr. R(16)1199/02.12.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1) coroborat cu prevederile PUG și RLU aprobat, se solicită modificarea funcțiunii dominante, iar autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Documentația PUZ se realizează pentru modificare zonă funcțională din zonă de locuit în zonă mixtă – zonă rezidențială și zonă servicii.

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

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii;
- Planurile de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate;
- Certificatul de moștenitor autentificat cu nr. 408 /28.12.2005
- Certificat de moștenitor autentificat cu nr. 56 /29.06.2013;

- Contractul de închiriere autentificat cu nr. 1/22.04.2020
- 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

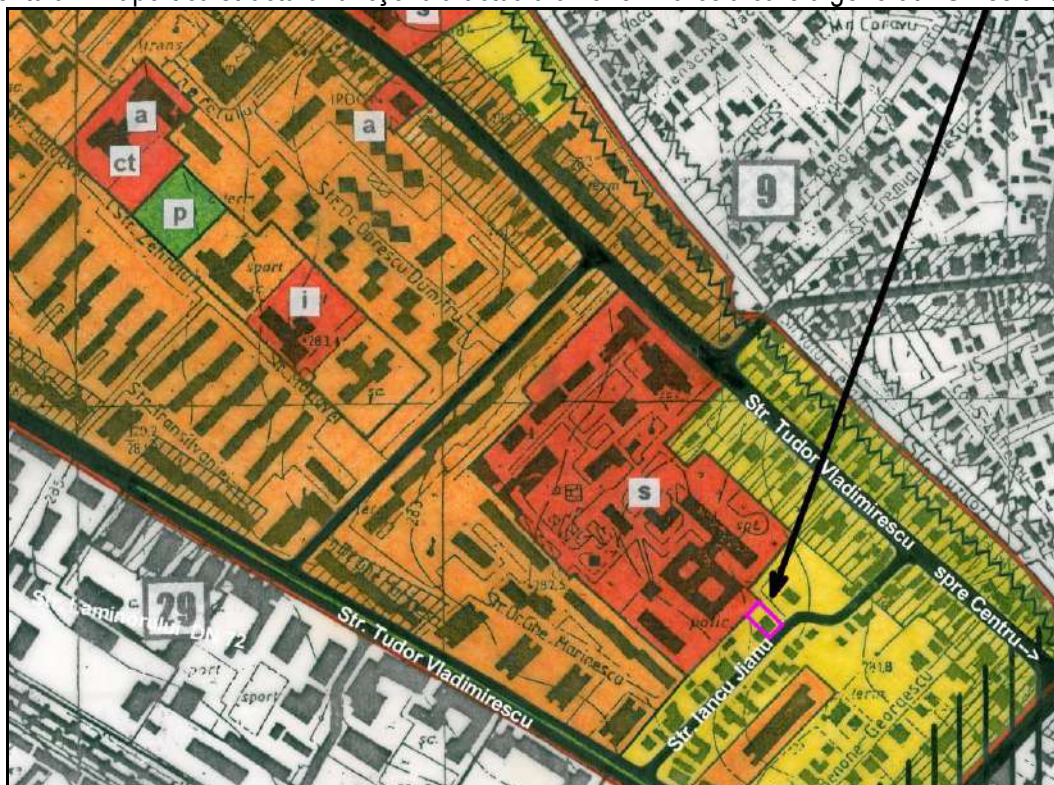
În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20.000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 712. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

Parcela de teren studiată se află în partea sudică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 18.



Încadrarea în PUG**Prescripții conform PUG aprobat:****Funcțiunea dominantă a zonei:** Llu- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)**Funcțiunile complementare** admise pe parcelele distincte din subzona LMu2:

- Pe aceeași parcelă: SP, TE, CCr, p;
 - Pe parcele distincte: locuire cu caracter permanent, SP, TE, CCr, p;
- Utilizările permise** ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă:
- a. **Activități preponderente** pe fiecare parcelă în parte:
- Locuire ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă în parte - pondere minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte;
 - Ocupații relaxante: îngrijirea spațiilor verzi amenajate pe parcelă, activități de bricolaj, etc;
- b. **Activități compatibile** cu funcțiunea de bază pe fiecare parcelă în parte cu locuințe de vacanță în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu cu reglementările CLCC;
- b.1 **Funcțiunile complementare locuințelor la nivelul subzonei:**
- spații verzi, pentru joacă și agrement (recreere);
 - străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje și garaje (circulație și staționare auto), pentru activități cu caracter public;
 - alimentare cu apă (în sistem centralizat);
 - alimentare cu energie electrică; telecomunicații;
 - evacuarea apelor uzate (canalizarea);
 - alimentare cu gaz metan pentru prepararea hranei și pentru încălzire;
 - salubritate și igienă urbană;
- b.2 **Funcțiunile compatibile cu locuirea la nivelul subzonei:**
- servicii comerciale, de alimentație publică, divertisment, alte tipuri de servicii;
 - locuire de tip urban (cu caracter permanent);
- b.3 **Funcțiunile complementare locuirii la nivel de parcelă:**
- parcaje și/sau garaje, piscină, spații amenajate pentru recreere în aer liber;
 - platformă amenajată pentru pre colectarea deșeurilor menajere;
- b.4 **Funcțiunile compatibile cu locuirea parcelei:**
- parcare și/sau garare, comerț en-detail, servicii;
 - activități profesionale liberale, în conformitate cu actele normative în vigoare;
 - alte servicii;

Utilizările permise cu condiții:

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

Interdicții permanente de construire:

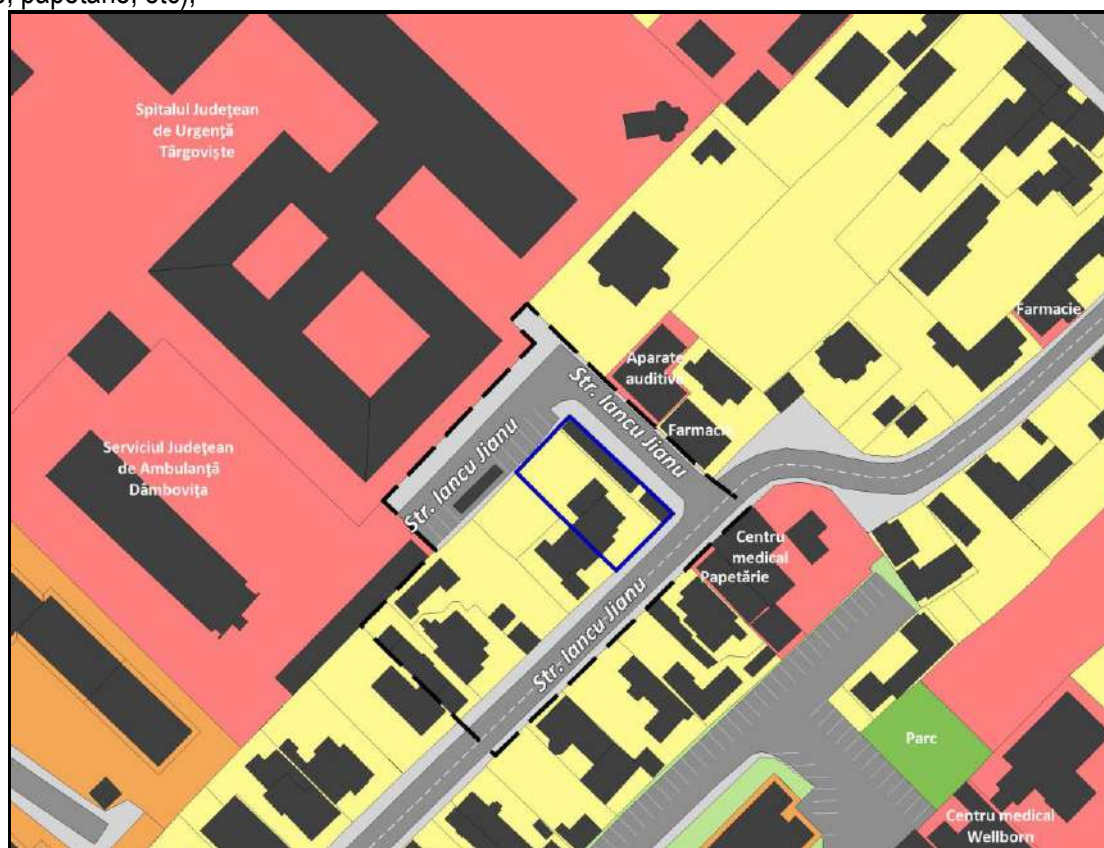
- este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public;
- este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice;
- este interzisă creșterea animalelor (păsări, porcine, ovine, bovine) pe orice parcelă, chiar dacă este destinată locuirii cu caracter permanent.

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște parcelele aparțin zonei **LMu2** - Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt: **POT = 45%, CUT = 1,3 ; Niv. = 3,0 ; Hmax. = 10,0 m.**

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita zonei studiate, funcțiunile existente în zonă și reperele urbane din vecinătate:

- Spitalul județean de Urgență Târgoviște;
- Serviciul Județean de Ambulanță Dâmbovița;
- Centru medical;
- Centrul medical Wellborn;
- Autogara Grup Atyc S.R.L.;

- Alte servicii comerciale existente în zonă (farmacii existente, magazine specializate în produse medicale, papetărie, etc);



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în Câmpia Târgoviștei.
- Din punct de vedere geologic, roca de bază, de vârstă pliocen superior, este reprezentată de argile marnoase, acoperite de depozite de origine cuaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind bune de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2, cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054-1977, adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90 – 1,00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valoarea presiunii de referință a vântului, mediată pe 10 min, la 10 m înălțime, având intervalul de recurență de 50 ani, este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință este $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă: 20-30 mm) și în luna iunie (cea mai ploioasă: 70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1-93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zonă este 8_1 (grade MSK), cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Conform normativului P 100 / 1-2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), este de 0,30 g, iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 secunde pe întreg arealul studiat.

• Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din argilă nisipoasă cafenie, plastic vârtoasă, cu elemente de pietriș. Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind medii de fundare.

• În raport cu apa, acest tip de pământ prezintă fenomene de contracție-umflare (PCUM), conform normativ NP 126/2010, la variații de umiditate de până la 1,5 m adâncime. Argila, până la adâncimea de 1,50 m, are activitate medie în raport cu apa și prezintă fenomene de contracție-umflare, pentru care presiunea de umflare este $P_u = 50-100$ kPa.

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

• Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2-85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pământ, pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1,00$ m și o cotă de fundare $D_f = -2,00$ m, este: $P_{conv} = 240$ kPa.

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

• Conform „Normativului privind proiectarea fundațiilor de suprafață”, indicativ NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argilă nisipoasă) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 240$ kPa, pentru o lățime a fundației $B = 1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m. Conform aceluiași normativ, pentru pământ de tip pietriș cu bolovăniș și argilă nisipoasă, se dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 350$ kPa, pentru o lățime a fundației $B = 1,0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m.

• Pentru zona în care se află amplasamentele clădirilor ce vor fi demolate se vor efectua investigații suplimentare pentru stabilirea adâncimii de fundare.

• Pentru prevenirea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar:

- să se ia măsuri pentru prevenirea pătrunderii apei în fundații;
- în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe, rostuite cu bitum, cu o lățime minimă de 0,90 m și o pantă de 4-5‰ spre exterior, pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
- trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat, cu grosimea de 0,25 m;
- conductele purtătoare de apă care intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;
- suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea acestora în jurul construcției;
- se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară dacă vor fi portante (continue);
- gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau ciclurilor îngheț-dezghet;
- săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical, fără sprijiniri;
- ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

• Conform Normelor orientative de consumuri de resurse pe articole de deviz pentru lucrări de terasamente – “Ts” – ediția 1994, elaborate de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. – București și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Anexa nr. 1 din 06.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se măsoară în următoarele categorii:								
Poziția	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categoria de teren după modul de comportare la săpat				Greutate medie în situ (în săpătură) kg/m ³	Afânarea după executarea săpăturii (%)
			Manual cu lopata, cazma, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer	moto-screper		
3	umplutura	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
18	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcelele beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Iancu Jianu pe latura de nord, est și sud.

Strada Iancu Jianu se află în stare bună, este asfaltată și există trotuare.

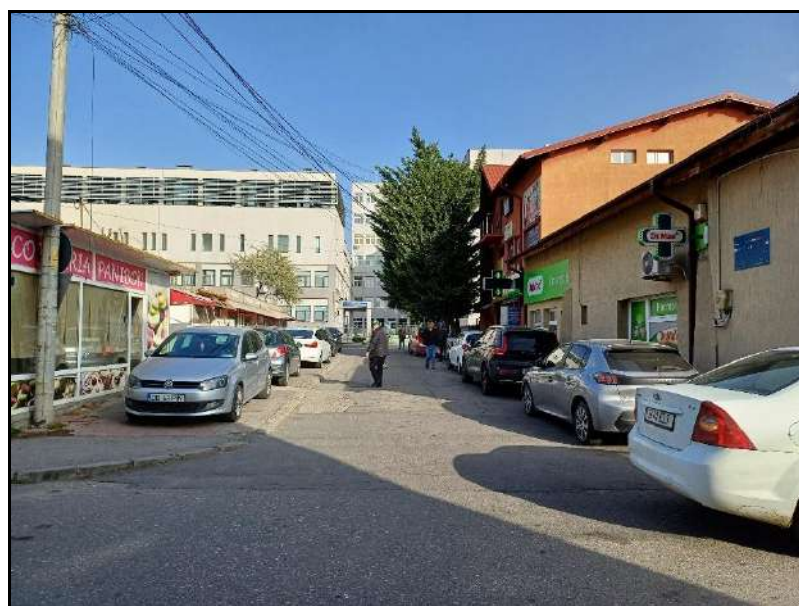
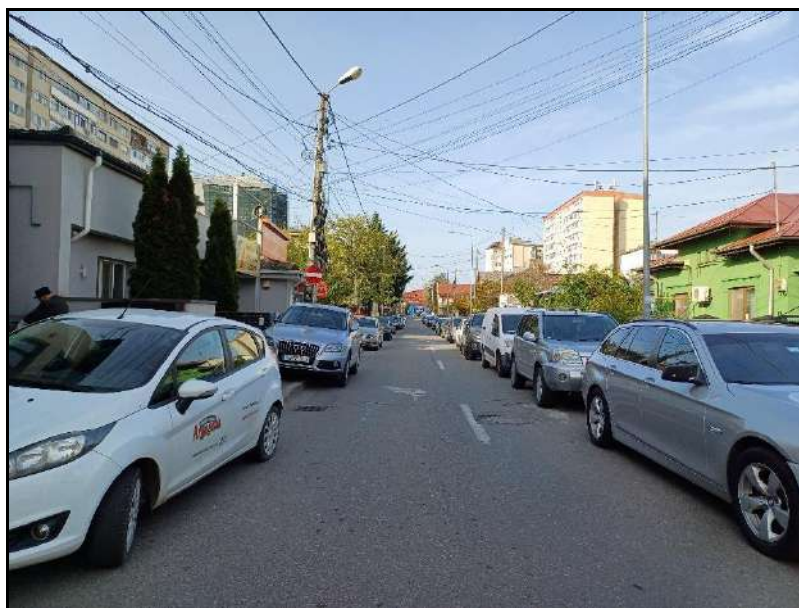
Pe latura de sud strada Iancu Jianu are lățimea de 10,00 m și este cu sens unic, din direcția Bulevardului Unirii spre strada Tudor Vladimirescu.

Pe latura de est strada Iancu Jianu are lățimea de 10,50 m și se circulă în dublu sens, o bandă/sens.

Pe latura de nord strada Iancu Jianu are lățimea de 15,50 m și se circulă în dublu sens, o bandă/sens. Pe latura spre amplasamentul studiat sunt amenajate parcuri publice.

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

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



Str. Iancu Jianu

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc. 1:500 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita zonei studiate cu o suprafață de 3511,0 mp;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ;
- limite parcele, proprietăți private sau publice.

Amplasamentul care face obiectul studiului este format din două parcele cu suprafața totală de **463 mp**, **NC/CF 77419** și **NC/CF 77418**.

În urma actualizării informațiilor cadastrale parcela cu NC 7520 a primit numărul cadastral 77419, iar numărul cadastral 7521 a primit numărul cadastral 77418.

Amplasament conform CU si acte proprietate

NR. CRT.	PROPRIETAR/CHIRIAS	NUMĂR CADASTRAL	Categoria de folosință	SUPRAFAȚA (MP)
1	CÎMPEANU CĂTĂLINA pentru SC LOGOTETI IMOBILIARE SRL	NC 7520	CC	362
2		NC 7521	CC	101
TOTAL				463

Amplasament după actualizare cadastru

NR. CRT.	PROPRIETAR/CHIRIAS	NUMĂR CADASTRAL	Categoria de folosință	SUPRAFAȚA (MP)
1	CÎMPEANU CĂTĂLINA pentru SC LOGOTETI IMOBILIARE SRL	NC 77419	CC	362
2		NC 77418	CC	101
TOTAL				463

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din două parcele;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;

- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară;
- pe parcelele care fac obiectul studiului există în prezent construcții;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Iancu Jianu pe laturile de nord, est și sud;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zonă servicii, zonă rezidențială.

Pe amplasamentul studiat există în momentul de față 4 construcții astfel:

- pe parcela cu NC 77419:
 - locuința C1, în suprafață de 70.2 mp propusă pentru menținere;
 - locuința C2, în suprafață de 30.0 mp propusă pentru menținere;
- pe parcela cu NC 77418:
 - construcție provizorie C1, în suprafață de 56.50 mp propusă pentru desființare;
 - construcție provizorie C2, în suprafață de 19.30 mp propusă pentru desființare;

BILANT TERITORIAL EXISTENT (dupa actualizare cadastru)	SUPRAFATA MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	463.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	176	38%
- constructie C1, NC 77419 - locuinta, care se mentine	70.2	
- constructie C2, NC 77419 - locuinta, care se mentine	30	
- constructie C1, NC 77418 - constructie provizorie, propusa pentru desfiintare	56.5	
- constructie C2, NC 77418 - constructie provizorie, propusa pentru desfiintare	19.3	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	181.7	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	287	62%
INDICI URBANISTICI : POT = 38%; CUT = 0,38; Nr. Niv. = S+P		

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- Pentru parcela cu NC 77419:

Nord – str. Iancu Jianu

Est - NC 77418 (parcelă studiată)

Sud - str. Iancu Jianu

Vest – Cîmpeanu Cătălina NC 86120

– Stroie Costin și Stroie Denisa NC 86121

- pe o distanță de 12,40 m;

- pe o distanță de 28,84 m;

- pe o distanță de 12,76 m;

- pe o distanță de 15,59 m;

- pe o distanță de 12,89 m.

- Pentru parcela cu NC 77418:

Nord – str. Iancu Jianu

Est - str. Iancu Jianu

Sud - str. Iancu Jianu

Vest – NC 77419 (parcelă studiată)

- pe o distanță de 3,36 m;

- pe o distanță de 28,89 m;

- pe o distanță de 3,61 m;

- pe o distanță de 28,84 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul studiului nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul documentației nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară;

- Terenul are acces la str. Iancu Jianu pe 3 laturi, 2 pot fi utilizate pentru accese separate la locuință și farmacia propusă;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- S-a realizat actualizarea informațiilor cadastrale;
- Construcțiile de pe parcela cu NC 77418 sunt nerezidențiale, în stare avansată de degradare și propuse pentru desființare.
- Obiectivul nu se află în zonă inundabilă. Conform Hărților de Hazard și Risc la Inundații, teritoriul studiat prin PUZ se află în afara benzii de inundabilitate cu probabilitatea de 1% a râului Ialomița.



Parcela studiată NC 77419



Parcela studiată NC 77418

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

- Nord -Est - Locuință funcțională la distanța de 26,00 m față de limita parcelei;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 22,60 m;
- Sud - Locuințe funcționale la distanța de 12,40 m, respectiv 10,15 m față de limita parcelei;
- Vest – Locuințe funcționale la distanța de 23,20 m respectiv 28.50 m față de limita parcelei;

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă în zona studiată, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime. Clădirile existente sunt branșate la aceasta.

Canalizarea menajeră

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare în zona studiată, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime, clădirile existente fiind branșate la aceasta.

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată DEER- Sucursala Târgoviște deține fluxuri de cabluri subterane LES 20 kV, LEA 0.4 kV și un bransament 0.4 kV ce alimentează clădirea existentă.

Telecomunicații

- În zona studiată Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate instalații de telecomunicații.

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 zona spațiilor verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

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

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.

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

- Inserarea unei funcțiuni – farmacie, trebuie să țină cont de forma parcelei, vecinătățile imediate, distanța față de clădirile existente, astfel încât să nu se inducă disconfort proprietăților vecine.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală ar trebui să aprecieze ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, pentru o mai bună deservire a populației cu servicii legate de sănătate. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. R(16)1199/02.12.2024 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de farmacie.

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei trebuie să se realizeze 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 constructibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale (alunecare teren).

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **Llu**- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște parcelele aparțin zonei **LMu2** - Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt: **POT = 45%, CUT = 1,3 ; Niv. = 3,0 ; Hmax. = 10,0 m.**

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat. Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare susțin și justifică demersul beneficiarului.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accesul carosabil și pietonal: se asigură din spațiul public al străzii Iancu Jianu astfel:

- pentru locuința existentă se mențin accesele carosabil și pietonal pe latura de sud.
- pentru farmacia propusă se propune accesul carosabil și pietonal pe latura de est.

Toate construcțiile și amenajările propuse sunt astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației carosabile și pietonale propuse pe drumul public, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

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

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

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă cu destinația de farmacie se încadrează la punctul 1.3 Construcții comerciale, 1.3.7 – servicii.

Conform anexa 5 din HG 525/1996 pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Proiectantul propune realizarea unui loc de parcare, de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m pentru clădirea cu destinația de farmacie și un loc de parcare pentru locuința existentă.

În total se propune realizarea a 2 locuri de parcare cu dimensiunile 5,00m/ 2,50 m pentru clădirile de pe parcelă.

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

Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului Str. Iancu Jianu (latura de nord): 15,50 m;
- gabaritul drumului Str. Iancu Jianu (latura de est): 10,50 m;
- gabaritul drumului Str. Iancu Jianu (latura de sud): 10,00 m;
- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de farmacie.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

LMu2&IS - Zonă mixtă – Zonă rezidențială și Zonă servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se menține aliniamentul existent.

Se definește edificabilele maxime ale clădirilor propuse astfel:

1. Pentru zona de servicii:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord, va fi de minim 1,85 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de sud, va fi de minim 19,70 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m.

2. Pentru zona rezidențială:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord, va fi de minim 12,00 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, va fi de minim 3,00 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de sud, va fi de minim 4,40 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi pe limita de parcela și de minim 2,00 m.

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **208 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **208 mp**.

Între locuința existentă pe parcelă și clădirea farmacie propusă se va menține o distanță de minim 3,25 m.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	3511.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1808.00	100%	51%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1133.00	63%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	675.00	37%	

*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	1240.00	100%	35%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	1240	100%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=45%; CUT= 1,30 ; Niv. = 3,0; H max. = 10,00m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - L - din care:	463.00	100%	13%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	208.00	45%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	208.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	116.00	25%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	139.00	30%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=45%; CUT= 0.45 ; Rh max. = S+P parțial; H max. cornisa = 4,00 m; H max.coama = 6,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 45%
- CUT maxim = 0,45
- Rh maxim = S+P parțial:
 - Pentru clădirile locuință – S+P
 - Pentru clădirea farmacie propusă - P
- H max
 - farmacie : H max. cornișă = 4,00 m, H max. coamă = 6,00 m
 - locuință: H max. cornișă = 4,00 m, H max. coamă = 6,00 m
se admit subsol/demisol.
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

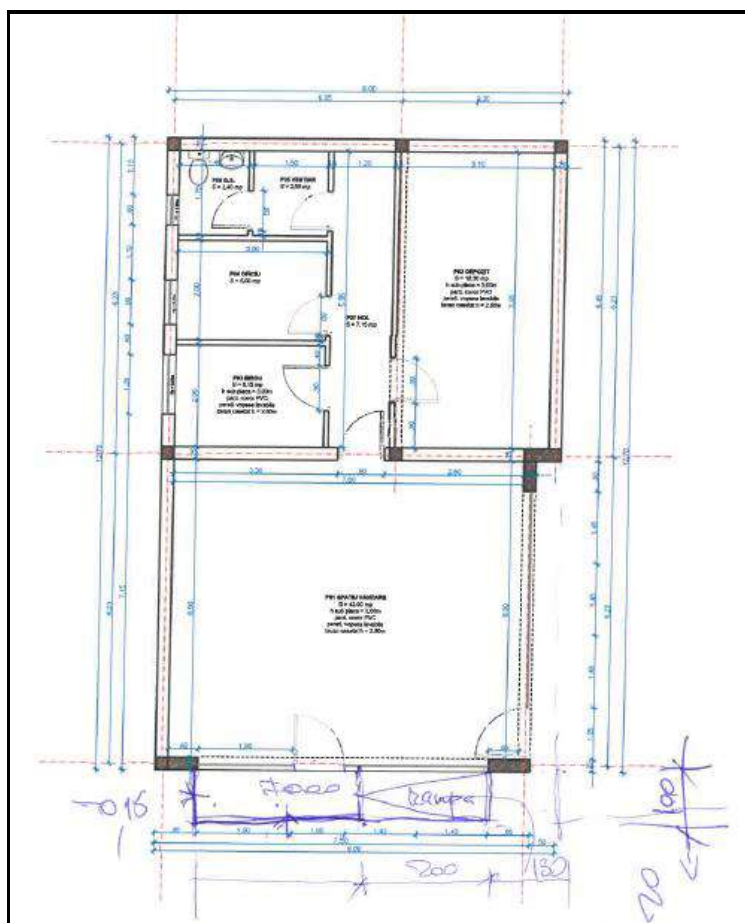
*** NUMĂR ANGAJATI estimati: 3;**

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 18.**

Aspectul exterior al construcțiilor:

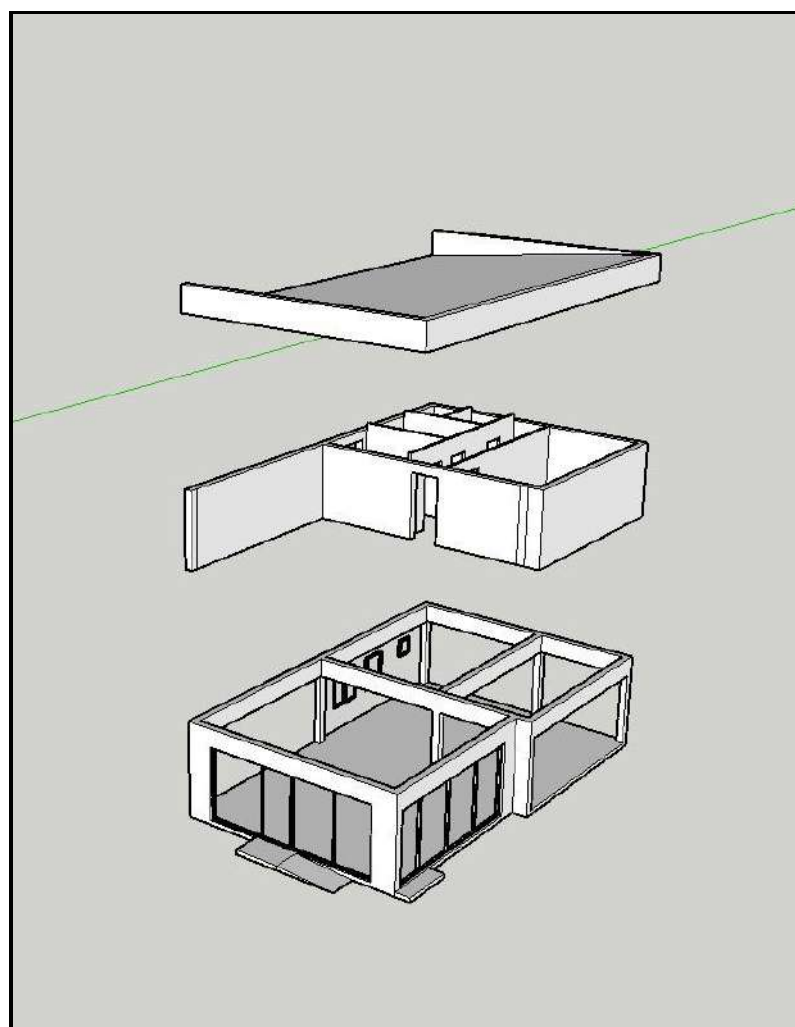
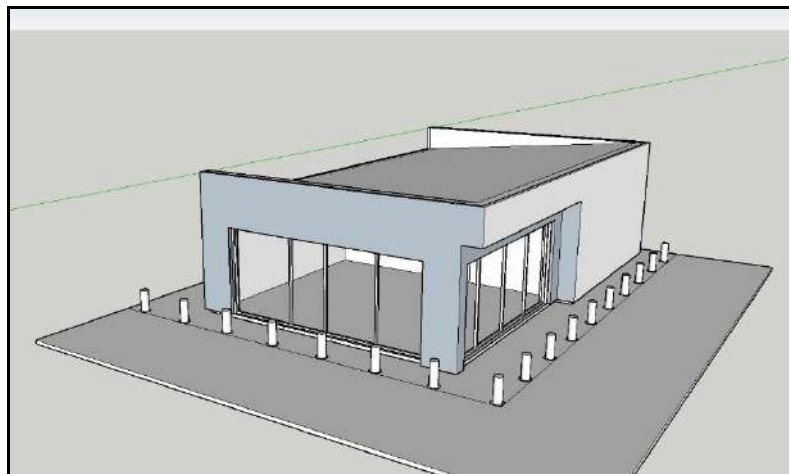
- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe de crem, beige, gri, alb murdar (se admit accente de culoare).
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor.
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc..
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație).
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora.
- fațadele vizibile din spațiul public vor avea aceeași coerență și caracter unitar.
- arhitectura clădirii propuse va prelua din elementele caracteristice ale arhitecturii locuinței existente pe parcelă (materiale, acoperiș tip șarpantă).
- se admit acoperișuri: două ape, patru ape sau terasă.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă (gri, vișiniu, maro, negru, alb, crem, gri).
- tâmplăria: se va realiza din aluminiu/PVC cu culori neutre: alb, negru și diverse nuanțe de gri.

- este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente. Aceasta va fi de maxim 1,0 m și va avea rol decorativ spre stradă pe partea dinspre Spitalul județean. Spre locuințele existente, atât pe amplasamentul studiat cât și spre parcelele vecine împrejurirea va fi de maxim 2,00 m și poate fi opacă.



Schiță interior farmacie propusă – cu detalii rampă și scări de acces în clădire





Volumetrii și fațade

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1275/10.06.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Cerințele Legii 266/2008 și Ordinului M.S. 444/2019 pentru aprobarea Normelor privind înființarea, organizarea și funcționarea unităților farmaceutice cu următoarele recomandări:

- Farmaciile comunitare trebuie să fie amplasate potrivit art. 14 alin. (1) din lege : „Farmacia comunitară va fi amplasată numai la parterul clădirilor, cu acces liber și direct din stradă, cu excepția farmaciilor comunitare amplasate în centrele comerciale, în gări și aerogări, la care accesul se poate face și din incinta acestora. Farmaciile comunitare din cadrul unităților sanitare și centrelor comerciale pot fi amplasate cel mult la etajul 1 al acestora” și

astfel încât să faciliteze accesul persoanelor, inclusiv a celor cu dizabilități locomotorii, pentru care trebuie să fie amplasate rampe de acces.

- În clădirile în care se află și locuința farmacistului, farmacia va fi complet separată de aceasta.
- Localul farmaciei comunitare va avea o suprafață utilă de minimum 50 mp excluzând din această suprafață holurile și grupurile sanitare.
- Localul trebuie să dispună de facilitățile necesare desfășurării activității (apă curentă, canalizare, electricitate și încălzire) și de un sistem de securitate pentru protecția personalului, mai ales în timpul gărzilor de noapte, dacă este cazul, precum și pentru paza bunurilor existente în unitate.
- Localul farmaciei comunitare, având suprafața utilă prevăzută în lege, trebuie compartimentat, dotat și organizat corespunzător tipurilor de activități care se desfășoară în farmacie, cu respectarea Regulilor de bună practică farmaceutică.
- Localul farmaciei comunitare trebuie să permită îndeplinirea tuturor sarcinilor profesionale și administrative și respectarea drepturilor pacienților, inclusiv cel privind confidențialitatea.
- Toate încăperile trebuie să fie suficient iluminate și cu temperatură și umiditate adecvate păstrării medicamentelor în condițiile specificate de producător.
- Încăperile destinate preparării și depozitării medicamentelor nu trebuie să fie spații de trecere.
- Localul farmaciei comunitare trebuie să aibă următoarele încăperi:
 - a) oficina - încăperea în care are acces publicul, unde se face eliberarea medicamentelor și a celorlalte produse permise în farmacie și care trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă o suprafață de minim 16 mp;
 - să fie prevăzută cu un sistem propriu de asigurare a temperaturii necesare păstrării medicamentelor în condiții corespunzătoare și cu dispozitive de monitorizare a condițiilor de temperatură create;
 - să aibă un spațiu destinat discuției confidențiale cu pacientul; acest spațiu poate fi amenajat ca încăpere distinctă, separat de oficiu sau poate fi biroul farmacistului șef;
 - b) depozitul - încăperea/încăperile în care se păstrează medicamentele și alte produse permise a se elibera prin farmaciile comunitare; depozitul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să aibă o suprafață de minimum 10 mp;
 - să fie realizat astfel încât să permită asigurarea condițiilor normale de umiditate;
 - să fie prevăzută cu un sistem propriu de asigurare a temperaturii necesare conservării medicamentelor în condițiile normale de depozitare prevăzute de către producător;
 - să fie dotat cu dispozitiv de monitorizare a condițiilor de temperatură și umiditate existente;
 - să asigure condiții specifice pentru depozitarea medicamentelor cu regim special;
 - să dispună de o zonă special dedicată păstrării medicamentelor expirate sau a celor colectate în vederea distrugerii;
 - să dispună de zone distincte și inscripționate pentru depozitarea celorlalte categorii de produse, altele decât medicamentele, aflate în obiectul de activitate al farmaciei, în cazul în care le dețin;
 - să dețină frigider pentru depozitarea medicamentelor și a altor produse care impun condiții speciale de conservare;
 - c) biroul farmacistului-șef - încăperea care trebuie să fie astfel amplasată încât să permită farmacistului șef sau înlocuitorului acestuia exercitarea atribuțiilor sale și coordonarea activității personalului;
 - d) grup sanitar sanitar;
 - e) vestiar.
- Farmacia trebuie să fie dotată cu mobilier ușor de întreținut, adecvat activității care se desfășoară în fiecare încăpere:
 - a) mese de oficiu a căror dimensiune și mod de realizare să permită atât îndeplinirea activității de eliberare a medicamentelor către pacienți inclusiv consilierea acestora, cât și instalarea caselor de marcat și a computerelor;
 - b) dulapuri, dulapuri cu sertare și, după caz, cu cheie, destinate păstrării medicamentelor și a celorlalte produse a căror eliberare este permisă în farmacie;
 - c) rafturi sau vitrine pentru expunerea produselor a căror eliberare este permisă în farmacie;
 - d) mobilier care să permită completarea de către pacient a prescripțiilor;
 - e) rafturi metalice sau din materiale ușor de curățat, paleți dacă este cazul;
 - f) mese pentru recepția medicamentelor;
 - g) dulapuri închise pentru păstrarea îmbrăcăminte de stradă, a echipamentului de protecție și mobilier destinat pauzei de masă;

- h) mobilier specific păstrării documentelor.
- Dotarea cu echipamente, aparatură trebuie să includă:
 - a) aparatură pentru conservarea medicamentelor preparate, a materiilor prime și a altor produse ce necesită temperatură controlată (frigider sau vitrină frigorifică);
 - b) aparat pentru prepararea apei distilate;
 - c) aparatură pentru efectuarea operațiunilor la cald;
 - d) aparatură pentru cântărit, verificată metrologic și cu certificat de conformitate, incluzând o balanță cu sensibilitate la a doua zecimală;
 - e) sistem pentru asigurarea temperaturii și umidității necesare conservării corecte a medicamentelor, conform specificației producătorului;
 - f) dispozitive sau aparatură de monitorizare a condițiilor de temperatură și umiditate relativă;
 - g) telefon, fax, computer;
 - h) aparatură pentru prevenirea pătrunderii insectelor și rozătoarelor.
- Farmaciile comunitare trebuie să afișeze la loc vizibil programul de funcționare și numele farmacistului-șef, iar în afara orelor de program să indice cele mai apropiate farmacii comunitare.
- În farmacia comunitară își desfășoară activitatea, cu respectarea prevederilor legale, personal de specialitate compus din farmaciști, asistenți medicali de farmacie și personal administrativ.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Integrarea funcțională în zonă

- Amplasarea unei farmacii în această locație este justificată prin proximitatea față de Spitalul Județean de Urgență Târgoviște și Serviciul de Ambulanță Județean, ceea ce va facilita accesul pacienților și al personalului medical la medicamente și produse farmaceutice.
- Prezența altor servicii medicale în apropiere (farmacie existentă, centru medical, magazin de proteze auditive) indică o zonă cu specific medical, unde o nouă farmacie ar completa oferta de servicii de sănătate, fără a perturba caracterul rezidențial al zonei.

2. Adaptarea la caracterul urbanistic al zonei

- Farmacia va fi proiectată astfel încât să respecte aliniamentul și regimul de înălțime al clădirilor din jur, păstrând armonia arhitecturală a zonei.
- Se pot păstra elemente arhitecturale tradiționale (fațadă, finisaje), pentru a menține aspectul estetic al ansamblului construit.

3. Optimizarea accesibilității și a circulației

- Se va amenaja o zonă de acces facil pentru persoanele cu dizabilități, conform normativelor în vigoare (rampă de acces, uși automate).
- Poziționarea farmaciei pe o arteră circulată (Str. Iancu Jianu) permite un acces rapid pentru pietoni și vehicule, inclusiv pentru cei veniți de la spital sau serviciul de ambulanță.

4. Integrarea spațiilor verzi și reducerea impactului asupra mediului

- Se pot include elemente de peisagistică urbană, cum ar fi mici zone verzi, jardiniere sau copaci, pentru a menține un aspect plăcut și a îmbunătăți calitatea aerului.
- Iluminatul exterior va fi proiectat astfel încât să nu genereze poluare luminoasă excesivă, respectând caracterul zonei.

5. Beneficii sociale și economice

- O nouă farmacie va îmbunătăți accesul locuitorilor la produse farmaceutice și servicii medicale complementare, având în vedere proximitatea față de spital și alte unități medicale.
- Crearea unor noi locuri de muncă în domeniul farmaceutic, contribuind la economia locală.
- Posibilitatea extinderii serviciilor prin includerea unor consultații farmaceutice, măsurători de tensiune, glicemie sau livrări la domiciliu, în sprijinul pacienților cu mobilitate redusă.

Concluzie:

Investiția într-o farmacie pe Str. Iancu Jianu, în apropierea Spitalului Județean și a altor servicii medicale, este justificată atât din punct de vedere funcțional, urbanistic și social, cât și din perspectiva beneficiilor economice și de sănătate publică. Aceasta va aduce un plus de accesibilitate și confort pentru locuitorii zonei, pacienți și personalul medical.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Se menține branșamentul existent pentru locuința existentă. Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin branșarea la rețeaua publică existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord.

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

- Se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- Pentru racordarea la rețea a obiectivului proiectat se va solicita actualizarea avizului de racordare la locul de consum existent, pentru extinderea instalației electrice de utilizare și eventual spor de putere, conform ORD ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare.

Alimentarea cu apă

- Se menține branșamentul existent pentru locuința existentă. Se propune branșarea farmaciei propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

Canalizarea menajeră

- Se menține branșamentul existent pentru locuința existentă. Se propune branșarea clădirii propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

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

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se menține branșamentul existent pentru locuința existentă și se propune branșarea farmaciei propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe drumul public conform avizului gestionarului de utilitate.

- 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, în vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

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

Gospodăria comună

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în container amplasat pe terenul 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.

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

3.7 Protecția mediului

lăta câteva reguli de mediu esențiale:

1. Menținerea echilibrului urbanistic și a funcțiunii mixte a terenului

- Prin păstrarea celor două clădiri existente cu destinația de locuință, proiectul nu afectează major structura urbană și contribuie la integrarea armonioasă în zonă.

2. Reducerea necesității de deplasare și scăderea poluării

- Având în vedere proximitatea față de spital și cartierele rezidențiale, locuitorii și pacienții vor avea acces rapid la medicamente, reducând necesitatea utilizării autoturismelor pentru deplasări la farmacii mai îndepărtate.

- Prin diminuarea traficului generat de deplasările pentru achiziționarea de medicamente, se contribuie la scăderea poluării atmosferice și fonice în zonă.

3. Integrarea elementelor verzi și a măsurilor ecologice

- Se pot amenaja spații verzi și jardiniere în jurul farmaciei, contribuind la îmbunătățirea calității aerului și oferind un aspect vizual plăcut.

- Se pot utiliza materiale de construcție sustenabile și soluții de eficiență energetică (izolație termică optimizată, iluminat LED, sisteme de economisire a apei).

4. Gestionarea eficientă a deșeurilor farmaceutice

- Farmacia va include un sistem de colectare responsabilă a medicamentelor expirate și a ambalajelor, prevenind aruncarea acestora în mediu și contribuind la protecția ecosistemului urban.

Concluzie:

Integrarea unei farmacii pe Str. Iancu Jianu aduce beneficii sociale semnificative, îmbunătățind accesul la servicii farmaceutice și creând noi locuri de muncă. Din punct de vedere al protecției mediului, proiectul are un impact minim asupra zonei, reducând necesitatea deplasărilor lungi, contribuind la scăderea poluării și implementând măsuri ecologice pentru o dezvoltare urbană sustenabilă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unei farmacii este proprietate privată a persoanei fizice **Cîmpeanu Cătălina**, conform Certificatului de moștenitor autenticat cu nr. 408 /28.12.2005 și Certificatului de moștenitor autenticat cu nr. 56 /29.06.2013, pentru care s-a realizat Contractul de închiriere autenticat cu nr. 1/22.04.2020 în favoarea **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**

Beneficiarul final al proiectului va fi **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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 următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului; amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcție farmacie – Dotări - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (beneficiarul investiției).

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

✱ Se propune realizarea unor construcții cu destinația de farmacie, pe un teren cu suprafața totală de **463 mp**, proprietate privată a persoanei fizice **Cîmpeanu Cătălina** pentru care s-a realizat Contractul de închiriere autentificat cu nr. 1/22.04.2020 în favoarea **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.** pentru care s-a realizat Contractul de închiriere autentificat cu nr. 1/22.04.2020 în favoarea **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**

✱ **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 45%; CUT = 0,45.**

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Iancu Jianu:

- pentru locuința existentă se mențin accesele carosabil și pietonal pe latura de sud.
- pentru farmacia propusă se propune accesul carosabil și pietonal pe latura de est.

✱ Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei (139 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE CLĂDIRE – FARMACIE PARTER"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent " **CONSTRUIRE CLĂDIRE – FARMACIE PARTER**", Municipiul Târgoviște, str. Iancu Jianu, nr. 10, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;

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

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **463 mp**, proprietate privată a persoanei fizice **Cîmpeanu Cătălina**, conform Certificatului de moștenitor autentificat cu nr. 408 /28.12.2005 și Certificatului de moștenitor autentificat cu nr. 56 /29.06.2013, pentru care s-a realizat Contractul de închiriere autentificat cu nr. 1/22.04.2020 în favoarea **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**. Beneficiarul final al proiectului va fi **S.C. Logoteti Imobiliare S.R.L.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor este "curți construcții" și sunt situate în Municipiul Târgoviște, Str. Iancu Jianu, Nr. 10, UTR 18, **numere cadastrale 77419 și 77418.**

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **LMu2&IS « zonă mixtă – zonă rezidențială & zonă servicii».**

Funcțiunea dominantă a zonei este **Llu - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m).**

Funcțiunea parcelei care face obiectul PUZ conform PUG aprobat este LMu2 - zonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 45%; CUT = 1,30; Niv = 3,00.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizări permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul construcției propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, clădiri cu destinația de locuire și de servicii.

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

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

- nu este cazul (amplasamentul care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).

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 construcției față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă două aliniamente la două drumul public, strada Iancu Jianu, pe latura de est și pe latura de sud.

Pentru parcela în discuție se mențin aliniamentele existente.

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

Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- pentru zona de servicii retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 2,00 m;
- pentru zona rezidențială retragerea față de aliniamentul existent, latura sudică va fi de minim 4,40 m;

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

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare 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. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele drumului public Iancu Jianu.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune acces** carosabil din drumul public strada Iancu Jianu astfel:

- pentru locuința existentă se mențin accesele carosabil și pietonal pe latura de sud.
- pentru farmacia propusă se propune accesul carosabil și pietonal pe latura de est.

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 Iancu Jianu.

- accesurile în clădiri se vor face pe fațadele principale - latura de est dinspre Iancu Jianu pentru clădirea farmacie și laturile de sud și de est pentru locuința existentă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se 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 forma parcelei 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 construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

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

10.2. Pentru amplasamentul care face obiectul PUZ se vor asigura spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: este **LMu2&IS - zonă mixtă – zonă rezidențială & zonă 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 **LMu2&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 MIXTĂ – ZONĂ REZIDENȚIALĂ & ZONĂ SERVICII – LMu2&IS (S= 463 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- LMu2 - zonă rezidențială;
- IS – zonă servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- locuire;
- prestări servicii - farmacie.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- farmacie;
- locuință
- piscină, garaj, anexe;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- panouri fotovoltaice;
- amenajări aferente clădirii: căi de acces pietonale private, spații plantate.
- terenul va fi dotat cu platformă de pre colectare a deșeurilor menajere și asimilabile acestora, amplasată în incintă, într-o zonă accesibilă pentru utilajele de salubritate, dar retrasă și mascată vizual față de circulațiile și spațiile publice. Platforma va fi împrejmuită și acoperită parțial, realizată din materiale rezistente și ușor de igienizat, dimensionată în funcție de volumul estimat de deșeuri generat de funcțiunea propusă, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

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

- se vor asigura cerințele de amplasare și construcție prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).
- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște.
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil).
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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:**

- se recomandă farmacia să fie însoțită dispere est;
- în timpul zilei, iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent.
- construcția farmacie se va retrage la minim 7,25 m față de axul străzii Iancu Jianu pe latura de est.
- construcția locuință se va retrage la minim 9,40 m față de axul străzii Iancu Jianu pe latura de sud.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă.
- pentru zona de servicii retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 2,00 m;
- pentru zona rezidențială retragerea față de aliniamentul existent, latura sudică va fi de minim 4,40 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**1. Pentru zona de servicii:**

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord, va fi de minim 1,85 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de sud, va fi de minim 19,70 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m.

2. Pentru zona rezidențială:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord, va fi de minim 12,00 m;
- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, va fi de minim 3,00 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi pe limita de parcelă și de minim 2,00 m.
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Iancu Jianu 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 trotuarul public al străzii Iancu Jianu.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.
- pentru clădirea existentă se mențin bransamentele existente.
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă și/sau canalizare, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cota a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

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

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD.

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare care nu a fost trasată, se va anunța Compania de Apă Târgoviște Dâmbovită S.A. (CATD-Secția Târgoviște) în cel mai scurt timp posibil.

- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

- 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 (exemplificat în flyerul atașat). 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 lucrării 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 noștri 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 rețelilor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL 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.

- conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de 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 transportă 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.

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

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

- pentru racordarea la rețea a obiectivului proiectat se va solicita actualizarea avizului de racordare la locul de consum existent, pentru extinderea instalației electrice de utilizare și eventual spor de putere, conform ORD ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare.

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

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

- în timpul lucrărilor se vor lua măsuri stricte de prevenire a apropierii mijloacelor de transport/utilajelor față de linia electrică aeriană, atingerii/ruperii conductoarelor rețelei electrice, afectării stâlpilor sau fundațiilor acestora.

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

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 6,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus S+P parțial:

- Pentru clădirile locuință – S+P
- Pentru clădirea farmacie propusă - P

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe de crem, beige, gri, alb murdar (se admit accente de culoare).

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

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

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

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

- fațadele vizibile din spațiul public vor avea aceeași coerență și caracter unitar.

- arhitectura clădirii propuse va prelua din elementele caracteristice ale arhitecturii locuinței existente pe parcelă (materiale, acoperiș tip șarpantă).

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

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă (gri, vișiniu, maro, negru, alb, crem, gri).

- tâmplăria: se va realiza din aluminiu/PVC cu culori neutre: alb, negru și diverse nuanțe de gri.

- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente. Aceasta va fi de maxim 1,0 m și va avea rol decorativ spre stradă pe partea dinspre Spitalul Județean. Spre locuințele existente, atât pe amplasamentul studiat cât și spre parcelele vecine împrejmuirea va fi de maxim 2,00 m și poate fi opacă.

Articolul 20 - PARCAJE:

- Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare desfășurării activității de **locuire** se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din RGU – minim 1 loc de parcare.

- Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă cu destinația de farmacie se încadrează la punctul 1.3 Construcții comerciale, 1.3.7 – servicii.

- Conform anexa 5 din HG 525/1996 pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

mp;

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

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;

- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;

- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;

- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

- amenajarea spațiilor verzi se va realiza cu preponderență prin utilizarea de specii vegetale autohtone, adaptate condițiilor climatice și pedologice locale, cu rol în menținerea biodiversității și reducerea necesarului de întreținere.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejmuirea va fi de maxim 1,0 m și va avea rol decorativ spre stradă pe partea dinspre Spitalul județean. Spre locuințele existente, atât pe amplasamentul studiat cât și spre parcelele vecine împrejmuirea va fi de maxim 2,00 m și poate fi opacă.
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0,45.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 18.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu