

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283.

CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282

*Municipiul Târgoviște, str. Arsenalului, nr. 14, 19,20 și str. Lt. Stancu
Ion, județ Dâmbovița*

Beneficiari: **S.C. BUROM BM INVEST S.R.L. și MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE** – Municipiul
Târgoviște

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI
CALE DE ACCES – NC 86283.
CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN
REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE
CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC
86282**

NR. PROIECT: **Z650/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, str. Arsenalului, nr. 14,
19,20 și str. Lt. Stancu Ion**

BENEFICIAR: **S.C. BUROM BM INVEST S.R.L
și MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**
Adresa: Municipiul Târgoviște

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

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.4 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2000
P1.1 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P1.2 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – IMAGINE ZONĂ	
P1.3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – AXONOMETRII	
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P2.3 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ - RANDĂRI	
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 50

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare.....	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	9
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația	14
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	19
2.5. Echiparea edilitară	26
2.6. Probleme de mediu.....	26
2.7. Opțiuni ale populației	27
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	27
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	27
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	27
3.3 Valorificarea cadrului natural	28
3.4 Modernizarea circulației	28
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	30
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	40
3.7 Protecția mediului	43
3.8 Obiective de utilitate publică	44
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	45
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	46

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: *CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283.*

CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282

Adresa: *str. Arsenalului, nr. 14, 19,20 și str. Lt. Stancu Ion, Municipiul Târgoviște*

Proiectant: *S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – Mun. Târgoviște*

Beneficiar: *S.C. BUROM BM INVEST S.R.L. și MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE – Municipiul Târgoviște*

Data: *2025. Cod proiect: Z650*

Faza: *Plan urbanistic zonal*

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de schimbare zonă funcțională și de reglementare a unor terenuri proprietate privată persoane juridice și parțial a unui teren proprietate publică Municipiul Târgoviște, în vederea construirii unor locuințe colective și servicii complementare, cale de acces, împrejmuire și reabilitarea și refuncționalizarea unor hale monument istoric ("Arsenalul Armatei – 1869", poz. 475, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17182) și convertirea acestora în structuri de cazare.

În conformitate cu solicitările temei de proiect se propune reglementarea modului de construire pe teren în relație cu vecinătățile și legislația în vigoare, dar în mod special în relația cu Halele Arsenalului în sensul asigurării funcționalității acestora după ce vor fi renovate și refuncționalizate. În prezent terenul pe care sunt amplasate Halele Arsenalului, are asigurat accesul prin servituți de trecere, fapt care obligă la crearea unor reguli urbanistice clare care să pună în valoare clădirea monument și să revitalizeze astfel întreaga zonă.

Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **39084,0 mp** și este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, str. Arsenalului, nr. 14, 19,20 și str. Lt. Stancu Ion, UTR 7, Jud. Dâmbovița.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este constituit din:

- parcela cu **NC 86282**, în suprafață de **3632 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L. Terenul cu NC 86282 a fost anterior deținut în procent de 50% și de S.C. HIGH EXPERT SOLUTIONS S.R.L.(până la data de 26.02.2026), fiind ulterior cumpărat integral de către S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..

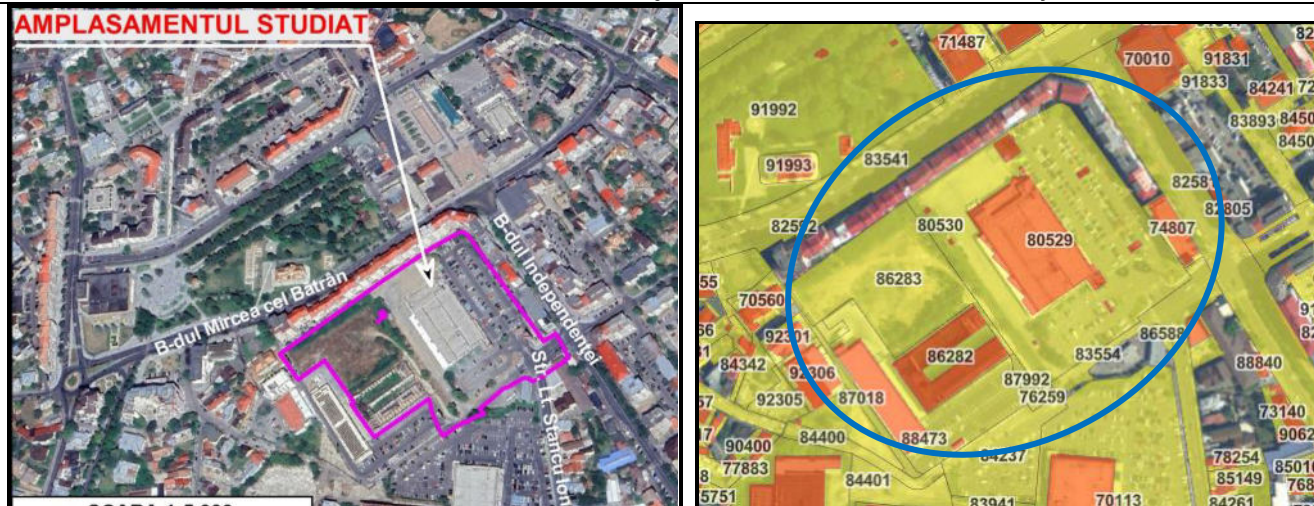
- parcela cu **NC 86283** în suprafață de **8382 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..

- parcela cu **NC 80529**, în suprafață de **24351 mp**, proprietate privată S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L..

- parcela cu **NC 87992**, în suprafață de 380 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.

- parcela cu **NC 76259**, în suprafață de 160 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.

- parcela cu **NC 83554**, în suprafață parțială de 2179 mp, proprietate publică Municipiul Târgoviște.



Încadrarea parcelei în zonă

Parțial parcelele de teren care fac obiectul studiului au fost studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ „Centru comercial de tip mall – Zona centrală” aprobată prin HCL. nr. 141/27.03.2008. Funcțiunea dominantă pentru PUZ aprobat – IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, indicii maximi de densitate a construcției: POT = 83,82%, CUT = 1,58. Ulterior aprobării documentației de urbanism PUZ, la solicitarea persoanelor juridice, s-a emis certificatul de urbanism nr. 981/14.10.2024 cu scopul “Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces – NC 86283. Conservarea culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282”. Administrația Publică Locală prin Avizul de Oportunitate nr. 12/28.06.2024 a impus condiția realizării unei alei de legătură în zona posterioară a blocurilor H și strada Lt. Stancu Ion (pe latura nord-estică a amplasamentului reglementat) cu un profil transversal ce va fi stabilit conform legislației în vigoare. În avizul favorabil al Ministerului Culturii nr. 224/04.01.2025 se impune condiția realizării unei străzi cu 2 benzi pe partea de N-E. Ca urmare a condițiilor impuse de instituțiile avizatoare/instituția emitentă a actului administrativ se impune actualizarea documentației Studiu de Oportunitate în vederea fluidizării traficului auto în zona centrală a municipiului Târgoviște și demarării de către Administrația Publică Locală a procedurii de expropriere în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local - (drum de legătură).

În Certificatul de Urbanism nr. 535/04.07.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea “PUZ cu Regulament aferent”, deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1) se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior și se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

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 (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii.
- Acte de proprietate.
- Studiu geotehnic Af..
- Planul de situație vizat OCPI.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestuia.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

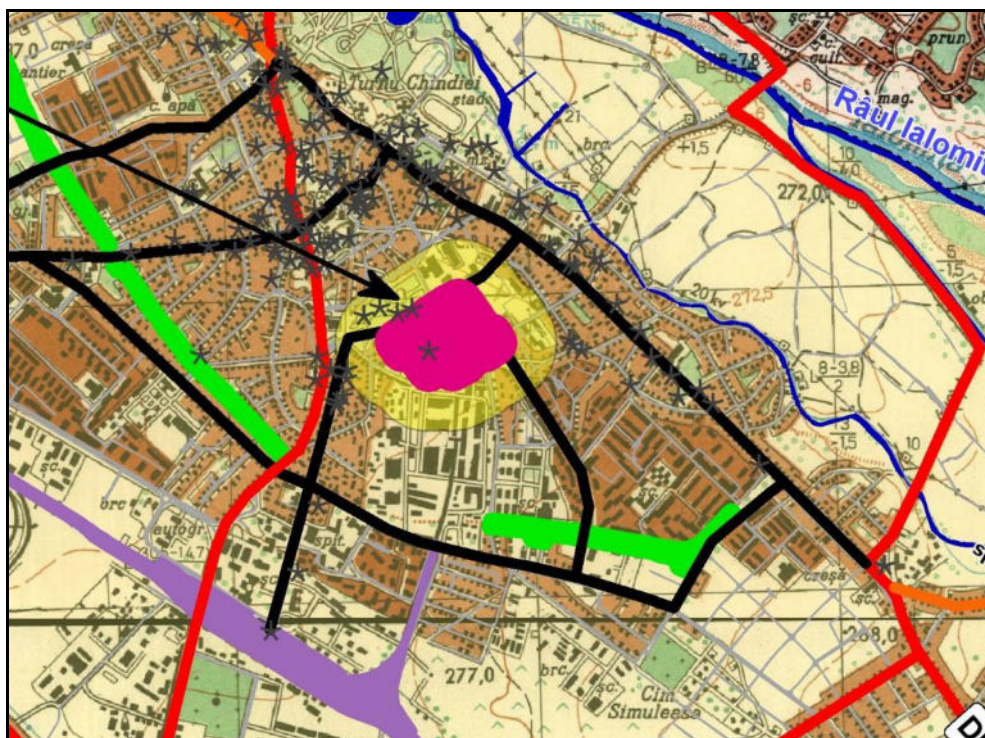
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelelor în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Amplasamentul studiat se află în partea centrală a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.

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

Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcelele care fac obiectul documentației sunt amplasate în UTR 7.

Prescripții conform PUG și PUZ aprobat:

Funcțiune dominantă:

IS - Zonă instituții și servicii publice de interes general

Tipuri de subzone funcționale:

- construcții administrative (ISa).
- sedii administrative, telefon, TV, R-TV, poșta ((ISsa).
- construcții financiar-bancare, asigurări, asigurări (ISO):
- construcții de sănătate (ISs).
- construcții sportive (IScs).
- construcții de cultură (IScu).
- construcții pentru învățământ (ISi).
- construcții pentru asistență socială (ISas).
- construcții comerciale (Isc).
- construcții pentru prestări servicii (ISps).

Utilizări permise:

- utilizările enumerate mai sus ocupă în exclusivitate o parcelă.

- utilizările pentru locuire în proporție de până la 50 % din SD a fiecărei clădiri și din ST a parcelei.

Utilizări permise cu condiții: ale terenurilor și clădirilor din zona **IS** se referă la cele amplasate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit. construcțiile și amenajările din aceste zone vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și/sau PUD, după obținerea avizelor și aprobarea conform legii.

Interdicții temporare de construire:

- în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit autorizarea se va face astfel:
 - pe baza PUZ cu regulament aferent și/sau PUD avizat și aprobat conform legii, avizate în prealabil de către DCCPCN în zonă istorică protejată.
 - pe baza documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire/desființare și care respectă avizul DCCPCN Dâmbovița în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- în toate subzonele care sunt integrate în zona centrală (ZC), construirea va fi autorizată în baza PUZ aprobat cu regulament aferent și/sau PUD.
- în zonele în care amplasamentele instituțiilor sunt adiacente rețelei majore de circulație a orașului și acolo unde sunt prevăzute artere noi și/sau largiri de artere carosabile și pietonale, autorizarea noilor construcții și amenajări se va face în urma PUZ cu regulament aferent și/sau PUD avizat de organismele teritoriale interesate și aprobat conform legii.

CC - Zonă pentru căi de comunicații

- subzonă pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente (CCr).
- pentru subzona CCr - circulație rutieră (străzi, șosele și intersecții la nivel sau denivelate), trotuare pentru circulația pietonală, plantație de protecție, instalații de semaforizare, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aenene.

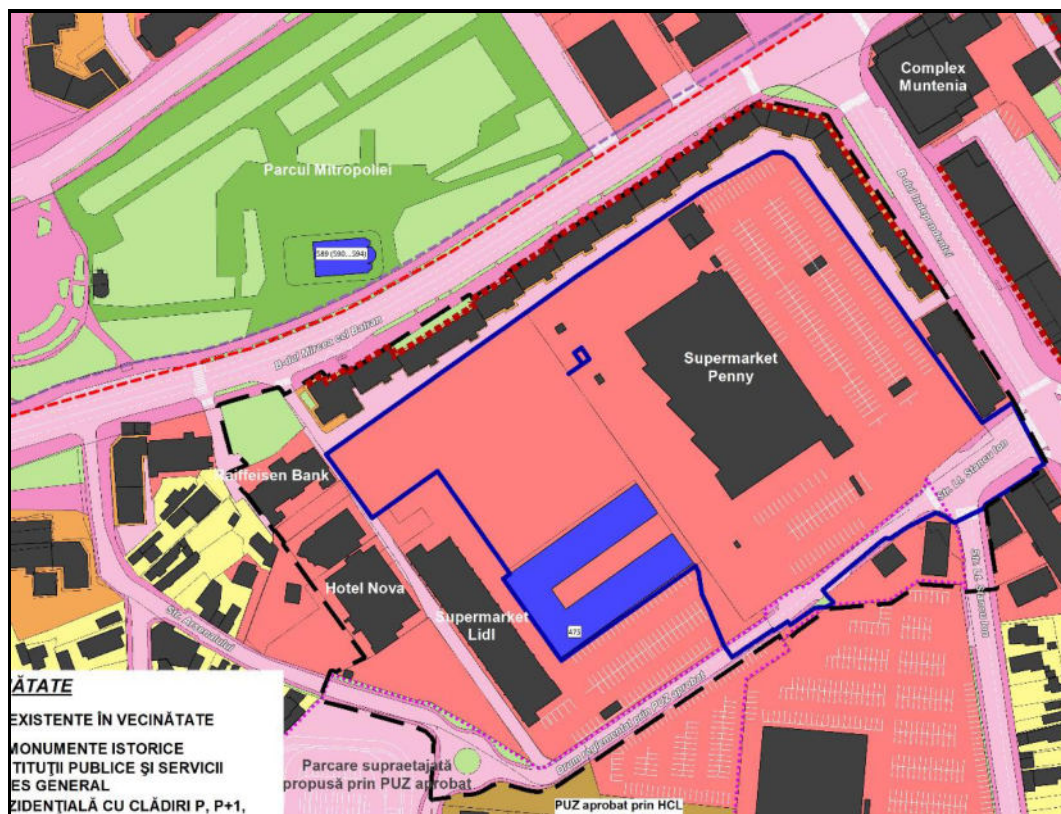


Încadrarea în PUG

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Terenul este situat în zona centrală a Municipiului Târgoviște, UTR 7. Pe planșă sunt prezentate monumentele istorice din zonă, precum și reperele urbane din vecinătatea amplasamentului: Parcul Mitropoliei, Complex Muntenia, hotel Nova, supermarket Lidl, supermarket Penny, supermarket Kaufland, Raiffeisen Bank, BCR bank, etc.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
475	DB-II-m-B-17182	Arsenalul armatei

589	DB-II-a-A-17283	Mitropolia Veche a Țării Românești
613	DB-II-m-B-17300	Casă, azi Rectoratul Universității "Valahia"
614	DB-II-m-B-17302	Casa Balaban



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul cercetat este relativ plan și stabil. Pe amplasament sunt amenajări antropice (în urma demolării halelor existente și a extragerii fundațiilor a rezultat o săpătură generală de cca -4.00m CTN cu taluz – NC 86283).
- Din punct de vedere morfologic orașul Târgoviște este amplasat pe Câmpia înaltă a Târgoviștei, subunitate situată în partea de nord a Câmpiei Române. În general câmpia are aspect plan cu o mică pantă generală de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud.
- Geomorfologic zona studiată se dezvoltă pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.
- Hidrografic zona studiată aparține bazinului Ialomița. Râul Ialomița prezintă un curs de la nord vest către sud est, amenajat parțial cu praguri de fund, mici baraje și canale de derivație.
- Din punct de vedere hidrogeologic în zona cercetată s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adâncimea de cca. 15.00 m. (de la cota terenului actual).
- Din punct de vedere morfologic terenul cercetat se situează pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.
- Din punct de vedere geologic, în zonă apar formațiuni cu vârstă Pleistocen superior.
- Geotehnic, în zonă apar depozite aluvionare acoperite cu depozite proluviale argiloase -prăfoase și umpluturi antropice.
- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 30.00 m CTN.
- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.
- Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

- Temperatura medie multianuala la Târgoviște calculată între 1976 - 2006 este de 9.8°C dar suportă variații însemnate de la un an la altul.
- Temperatura maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absoluta de -25.8°C s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004.
- Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabila sumă record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 și 354.9 mm cea mai mica cantitate cazuta într-un an, în anul 2000.
- Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90 - 1.00\text{ m}$ (STAS 6054/87).
- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $S_k = 2\text{ kN/mp}$.
- Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2.1 - 3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0.9 m/sec - 4.2 m/sec.
- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4\text{ kPa}$ având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3\text{ m}$ și $z_{\min} = 5\text{ m}$.
- Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se încadrează în interiorul izoliniei de gradul 81 (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).
- Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30\text{ g}$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.
- Zonarea valorilor de varf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30\text{ g}$ cu IMR=225ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani. Perioadă de control (colt) $T_c = 1.0$ a spectrului de răspuns.
- La data deplasării în teren pe amplasamentul cercetat exista o săpătura generală de cca -4.00 m față de CTN rezultată în urma demolării și extragerii fundațiilor– NC 86283.
- Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru terenul situat în Târgoviște riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ datorită situării în zona cu intensitate seismică de gradul 8.
- Conform STAS 1709/1, 2, 3 - 90, pământurile ce formează stratul de fundație pentru drumuri și platforme se încadrează la pământuri coezive (argile/argile prafoase - tipul P5) foarte sensibile la îngheț.
- Valoarea de calcul a coeficientului de deformare laterala pentru tipul de pământ P5, $\nu = 0.35$.
- După gradul de *sensibilitate la îngheț* stabilit pe baza Indicelui de plasticitate I_p și a compoziției granulometrice, pământurile ce alcătuiesc stratul de fundație se încadrează la pământuri foarte sensibile (argilă prafoasă).
- Din punct de vedere granulometric probele analizate se încadrează în categoriile: argilă/ argilă prafoasă nisipoasă.
- După indicele de plasticitate (I_p), formațiunile coezive se încadrează în categoriile pământurilor cu plasticitate medie.
- Terenul este local relativ plan (amenajat antropic cu platforme și zone în care au fost depozitate umpluturi) și stabil în condițiile actuale.
- *Presiunea convențională* pe statele de fundare recomandate conform NP 112 / 2014, anexa D, tabelele D.2, D.4 este:
 - Sistem de fundare recomandat: radier
 - Strat 1,2 $P_{conv} = 300\text{ kPa}$ și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00\text{ m}$ și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00\text{ m}$ (pentru stratul de pietris cu bolovanis și nisip argilos- Tabel D.2).
 - Strat 1 $E_{oed} 200-300\text{ [kPa]} = 11840-19340\text{ kPa}$ (conform DPH)
 - Strat 2 $E_{oed} 200-300\text{ [kPa]} = 16490-31960\text{ kPa}$ (conform DPH)
 - $E_s\text{ [kPa]} = 30000\text{ kPa}$ (conform NP 112 2014)
- Adâncimea de fundare minima este începând cu $D_f = -1.50\text{ m}$ fata de CTN pentru a depăși stratul de umpluturi. ($P_{conv} = 262\text{ kPa}$ - dupa aplicarea corecției de adâncime C_d)
- La calculul terenului de fundare - strat 1,2 - se va lua în considerare: $P_{conv} = 300\text{ kPa}$. Verificarea finală a capacității portante a terenului se va face conform SR EN 1997-1. valoarea coeficienților parțiali de siguranță se alege conform SR EN 1997-1.

Se impune proiectarea fundațiilor luând în calcul cele mai defavorabile situații de proiectare. Se vor realiza calcule și la SLD considerând valori caracteristice minime și maxime ale modului de deformare pe diferite zone ale clădirii pentru stratul 1 dacă este cazul.

- Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții:
 - săpătura de fundație să nu stea deschisă mult timp.
 - panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } B = h/b$) să nu depășească valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri date în tabelul următor:

Natura terenului	Adâncimea săpăturii	
	Pana la 3,00 m $\text{tg } B = h/b$	Mai mare de 3,00 m $\text{tg } B = h/b$
Argila/Argila prafoasă	1 / 0,50	1 / 0,67
Argila nisipoasă	1 / 0,67	1 / 0,75
Nisip	1 / 1.25	1 / 1,50

- Executarea săpăturilor cu pereți verticali nesprîjiți până la maximum 0.90 m adâncime se va realiza cu respectarea următoarelor măsuri:

- terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații.
- pământul rezultat în urma săpăturii să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m, de marginea excavatiei.
- se vor lua măsuri de îndalțare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse
- se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație și atestarea terenului de fundare.
- dacă din diverse motive turnarea fundațiilor nu se efectuează imediat după săpare și se observă fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau săpătura se va transforma în pereți cu taluz.

- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectând Normativul C56/85.

- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate. În situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

- De asemenea se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole).

- Conform NP134 proiectarea lucrărilor de epuismenți și NP120_2014 excavații adânci în zone urbane pentru sprijiniri în cazul săpăturii sub nivelul apelor subterane se considera:

- În cazul săpăturilor adânci, care se execută sub nivelul apei subterane, îndepărtarea apei se poate face prin:

- a) epuismenți directe, prin colectarea apei de infiltrație într-o baa și evacuarea prin pompare a acesteia în exteriorul gropii de fundație.

- b) epuismenți indirecte, prin utilizarea filtrelor aciculare sau a puțurilor forate dispuse perimetral, la distanțele rezultate din calcule.

- Sprijinirea pereților săpăturii se poate face cu: palplanse metalice, ecrane impermeabile din pereți mulați din beton, turnați în teren sau săpătura în trepte.

Construcții proiectate

- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Deosebită	5
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$ag = 0.30g$	3
TOTAL puncte		14

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

2.3. Circulația

Sistemul de căi de comunicații rutiere în zona studiată este specifică fostelor zone industriale în curs de restructurare urbană.

Accesul la terenul studiat se poate face din aleea de acces din spatele blocurilor H, ce face legătura cu Bulevardul Mircea cel Bătrân sau prin parcare LIDL ROMÂNIA SRL (terenuri identificate cu NC87992 și 76259), pentru care există drept de servitute, asigurând acces spre strada Lt. Stancu Ion.

Accesele existente în prezent nu pot satisface volumele de trafic generate de obiectiv.

Pe latura de nord est a incintei, atât pe terenul beneficiarului cât și al REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMÂNIA S.R.L. va fi amenajat un drum de acces pentru a acomoda traficul generat de obiectiv.

La nord de zona studiată, Bulevardul Mircea cel Bătrân constituie una din axele principale ale orașului, fiind o stradă cu 4 benzi de circulație și deservită de linii de transport în comun. Dinspre Bulevardul Mircea cel Bătrân spre obiectiv este posibilă doar relație de dreapta.

Aleea carosabilă existentă în spatele blocurilor H, la care are deschidere terenul cu nr. cad. 86283 are o lățime ce variază între 3,10 și 6,90m. între limita de proprietate și trotuarul de gardă al blocurilor. În prezent circulația pe aceasta se desfășoară în sens unic, dinspre Bd. Mircea cel Bătrân spre Bd. Independenței. Prin proiect se propune amenajarea unui sector $l = \min. 6,00 \text{ m}$, pe zona parcelei beneficiarului, care să acomodeze 2 benzi de circulație pentru a asigura accesul în ambele sensuri și racordul eficient cu drumul ce urmează a fi realizat pe latura de nord-est. Pentru realizarea acestei lărgiri, beneficiarul va pune la dispoziția publicului o parte din teren. Este recomandat ca pe viitor să fie analizată lărgirea întregii străzi la 2 sensuri pentru a asigura o legătură mai eficientă între blocurile H și Str. Lt. Stancu Ion/Bd. Independenței și strada propusă prin PUZ aprobat prin HCL nr.336/24.11.2021.

Aleea de acces dintre Bulevardul Mircea Cel Bătrân și Strada Arsenalului reprezintă în prezent o stradă cu o singură bandă, pe care circulația se desfășoară în ambele sensuri. Acest lucru este posibil în prezent, deoarece strada a fost dată în folosința publicului recent, cu mai puțin de un an în urmă, însă odată cu trecerea timpului, fluxul de circulație pe aceasta crește continuu. Beneficiarii au cedat parte a parcelei cu NC 86283 pentru lărgirea acesteia la 2 benzi. Circulația în ambele sensuri este însă posibilă numai până în zona platformei de aprovizionare a centrului comercial LIDL. Din acest punct de vedere se impune restricționarea circulației în sens unic, nefiind posibilă acomodarea a două sensuri de mers (punctul de îngustare minimă $l = 4,80 \text{ m}$ între magazin LIDL și terasă Hotel Nova).

Între Bulevardul Mircea Cel Bătrân și supermarketul Lidl există în prezent un drum privat amenajat pe parcela NC87018. Acesta îndeplinește funcțiunea echivalentă a unei străzi cu o singură bandă, pe care circulația se desfășoară în ambele sensuri. Beneficiarul va ceda parte a parcelei cu NC 86283 pentru lărgirea acesteia la 2 benzi pe toată deschiderea parcelei. Circulația în ambele sensuri va fi însă posibilă numai până în zona platformei de aprovizionare a centrului comercial LIDL. Momentan fluxurile de circulație se desfășoară liber pe aceasta. Dacă pe viitor se vor constata situații de blocaj, se recomandă reglementarea circulației în sens unic, lărgirea la 2 benzi nefiind posibilă, deoarece punctul de îngustare minimă $l = 4,80 \text{ m}$ între magazin LIDL și terasă Hotel Nova. Se preconizează că după amenajarea drumului cu circulație în ambele sensuri de pe latura de NE a parcelei NC86283, presiunea asupra acestui drum privat va scădea și nu vor fi necesare restricții.

Aleea de acces dintre terenurile beneficiarilor și incinta centrului comercial Penny (NC 80529) reprezintă o alee carosabilă cu o lățime de cca. 6 m, proprietate a REWE PROJEKTENTWICKLUNG SRL situată între

proprietatea beneficiarului și împrejmuirea REWE PROJEKTENTWICKLUNG SRL, având carosabilul din beton de ciment degradat. Pentru buna desfășurare a traficului, se propune amenajarea acestuia conform profilului tip 2-2.

Accesul în zona obiectivului se va face prin accese din:

- Bulevardul Mircea cel Bătrân, prin intermediul aleii de acces din spatele blocurilor H.

- Strada Lt. Stancu Ion prin intermediul drumului de acces ce va fi realizat atât pe terenul beneficiarului (NC86283), pe terenul REWE PROJEKTENTWICKLUNG SRL (NC80529) și pe terenul LIDL ROMÂNIA SRL (NC76259 și NC 87992).

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Bulevardul Mircea cel Bătrân	Sector de interes, din zona intersecției cu Str. Col. D-tru Băltărețu până la intersecția cu Bd. Independenței: 510m	MODERNIZAT	II, de legătură	Parte carosabilă din asfalt, 4 benzi x 3,5m, câte 2 pe fiecare sens, dintre care una pentru autoturisme și una pentru autobuze
Strada Locotenent Stancu Ion - secundar -	Sector de interes între drum de acces propus și intersecția cu Strada Lt. Stancu Ion - principal -: 110 m	MODERNIZAT	IV, de folosință locală	Parte carosabilă din asfalt, 2 benzi x 3,50 m, 1 pe fiecare sens
Alee acces blocuri H	Din Bd. Mircea Cel Bătrân până în Bd. Independenței: 407 m	MODERNIZAT	IV, de folosință locală	Parte carosabilă din asfalt l = var., minim 4,20 m
Alee acces blocuri H	Din Bd. Mircea cel Bătrân până în zona de aprovizionare Lidl: 85 m	MODERNIZAT	IV, de folosință locală	Parte carosabilă din asfalt 2 benzi x 3,50 m, 1 pe fiecare sens
Accese carosabile proiectate	327 m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	l=var.3.50...6.00m

*** La sud de amplasamentul studiat, conform propunerilor PUZ aprobat prin HCL nr. 336/24.11.2021 sunt prevăzute prelungirea Străzii Arsenalului prin incinta UPET, creând astfel o legătură nouă spre Strada Lt. Stancu Ion, amenajarea unei străzi noi prin incinta UPET care să asigure o nouă legătură cu Bd. I.C. Brătianu și amenajarea unei parări supraetajate S+P+3E în proximitatea obiectivului tratat prin PUZ actual. Acestea vor avea un efect benefic semnificativ asupra tramei stradale, captând parțial volumele de trafic de pe Strada Locotenent Stancu Ion, al cărui nivel de serviciu este în pericol a ajunge în categoria F - Blocaj.

Din măsurătorile efectuate s-a constatat că există poluare fonică moderată în zona studiată, generată în principal de traficul rutier de pe Bulevardul Mircea cel Bătrân, din zona centrelor comerciale vecine și rezultat din unele șantiere în lucru din apropiere.

Pe viitor se prevede o creștere a traficului rutier în zona obiectivului.

Certificatul mediu de evoluție a traficului conform CESTRIN 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme în anul 2035.

Traficul, atât de autoturisme cât și cel de vehicule grele, se află pe un trend crescător. Creșterile mai importante se înregistrează în clasa vehiculelor mici, destinate transportului de persoane și a furgonetelor.

Vârful de trafic cel mai agresiv din zona obiectivului este înregistrat pe Bulevardul Mircea cel Bătrân între orele 8.00 și 10.00, având un spor de circulație de 22 autovehicule etalon/minut. Pe Str. Lt. Stancu Ion sector secundar și pe accesul la blocurile H, vârful de trafic se înregistrează în intervalul 16:00-18:00. Ca urmare a analizei efectuate s-a constatat că circulația pe străzile analizate corespunde nivelului de serviciu. Accesele din incinta obiectivului nu sunt amenajate în prezent, fiind necesară amenajarea lor, inclusiv a unor zone de parcare care să satisfacă în întregime cerințele obiectivelor propuse în zonă.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație este situat în raza de deservire a stațiilor de transport publice (raza de deservire este de 400 de metri).

Cea mai apropiată stație de autobuz este stația Mitropolie, aflată la cca 80...250 m de mers față de construcțiile propuse, pe partea cu obiectivul, respectiv la cca 160...330 m pe partea opusă. Această stație servește traseelor 3, 4, 5, 5A, 6, 6A, 9 și 13 ale companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Servicii Publice Municipale Târgoviște SRL - SPMT). Pe Bulevardul Mircea cel Bătrân există benzi rezervate autobuzelor care facilitează transportul în comun.

Cea mai apropiată stație de taximetre (15 locuri) se află la 150...280 m de mers față de construcțiile propuse, în lungul străzii Lt. Stancu Ion, adiacent parării centrului comercial Kaufland.

Din aceste motive se poate spune că accesul la transportul în comun este facil din/înspre zona obiectivului.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

Obiectivul nu se află în proximitatea vreunor drumuri județene/naționale ori căi ferate.



Str. Lt. Stancu Ion – intrare supermarket Penny



Drum propus prin PUZ aprobat prin HCL nr. 336/24.11.2021



Alee acces

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita zonei studiate cu o suprafață de 67336,0 mp.
- limita PUZ-uri aprobate.
- limita parcelelor proprietate privată și publică care fac obiectul PUZ.
- limite parcele, proprietăți private.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este constituit din:

- parcela cu **NC 86282**, în suprafață de **3632 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L. Terenul cu NC 86282 a fost anterior deținut în procent de 50% și de S.C. HIGH EXPERT SOLUTIONS S.R.L. (până la data de 26.02.2026), fiind ulterior cumpărat integral de către S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.

- parcela cu **NC 86283** în suprafață de **8382 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..

- parcela cu **NC 80529**, în suprafață de **24351 mp**, proprietate privată S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L..

- parcela cu **NC 87992**, în suprafață de 380 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.

- parcela cu **NC 76259**, în suprafață de 160 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.

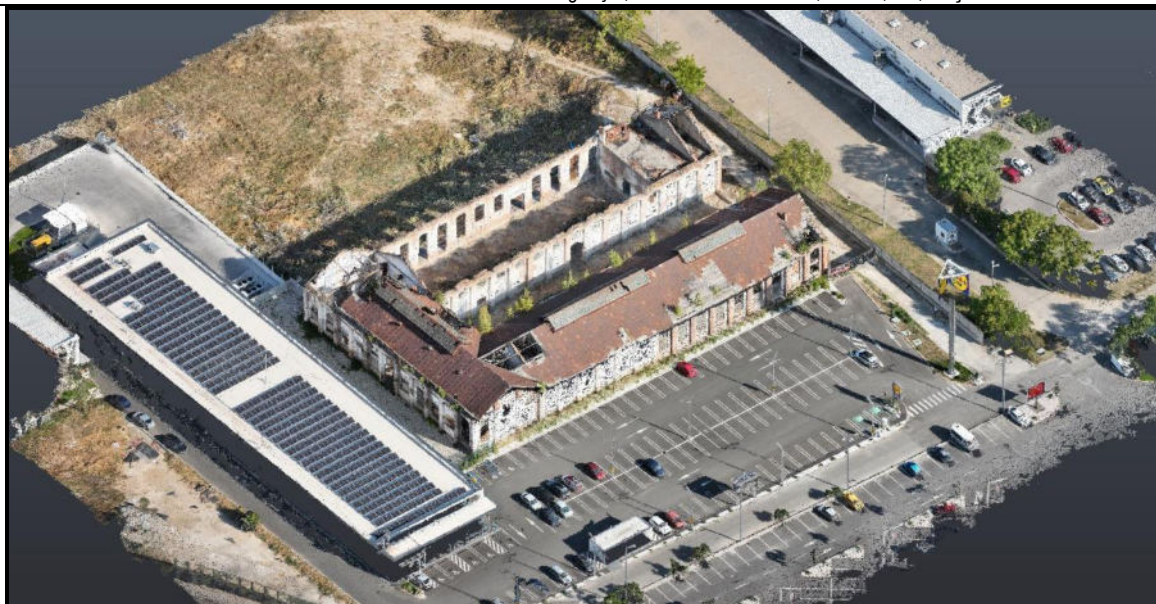
- parcela cu **NC 83554**, în suprafață parțială de 2179 mp, proprietate publică Municipiul Târgoviște.

NR.CRT.	PROPRIETAR/CONCESIONAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.	CC	NC 86282	3632
2	S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.	CC	NC 86283	8382
3	S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.	CC	NC 80529	24351
4	LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA	CC	NC 87992	380
5	LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA	CC	NC 76259	160
6	MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE	Drum	NC 83554	2179
TOTAL				39084



Amplasamentul studiat





Amplasamentul studiat – perspective existente – axonometrie (imagini preluate din documentația de urbanism
"Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces – NC 86283. Conservarea
culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282" (realizată de
S.C. CPCP Studio S.R.L.)

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din 6 parcele.
- categoria de folosință a terenului: curți construcții și drum.
- forma terenului: formă regulată, cvasidreptunghiulară.
- posibilitatea de acces la circulația publică: B-dul Mircea cel Bătrân prin intermediul unei alei de acces, str. Lt. Stancu Ion.
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale cu locuințe colective, zone servicii, zone verzi.
- pentru terenul cu NC 86282 s-a emis autorizația de construire cu nr. 296/18.11.2024 care a avut ca scop „Conservarea culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282”.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- Nord: Alee de acces în spatele blocurilor H.
- Est: Alee de acces în spatele blocurilor H.
- Est: NC 74807 S.C. United Invest S.R.L..
- Sud: Strada Lt. Stancu Ion.
- Sud: Strada Arsenalului.
- Sud: NC 70113 Supermarket Kaufland.
- Vest: NC 88473 Supermarket Lidl.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale.
- Amplasamentul se află în stare de degradare.
- Amplasamentul care face obiectul studiului se află în zona de protecție a fostei Mitropolii a Țării Românești, care este ansamblu protejat, clasat în LMI 2015 la poziția 589 cu codul DB-II-a-A-17283.
 - Pe parcela cu NC 86282 este amplasată monumentul istoric “Arsenalul Armatei – 1869”, poz. 475, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17182 în stare de degradare.
 - Parcela are acces facil la B-dul Mircea cel Bătrân prin intermediul unei alei de acces, str. Lt. Stancu Ion.
 - În vecinătate s-au aprobat mai multe documentații de urbanism PUZ pentru instituții și servicii, circulație rutieră.

- Conform studiului de însorire rezultă referitor la clădirile de locuit existente învecinate că beneficiază de o durată de însorire peste durata minimă de însorire cerută de normele sanitare în vigoare. Efectul de umbră generat de amplasarea clădirilor propuse asupra clădirilor învecinate este inexistent și acestea beneficiază de o durată de însorire semnificativă, neafectat de clădirile propuse.

- Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale) precum și de radiațiile solare directe.

- Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a boltei cerești, neafectată de obstacole ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice. Din studiul de însorire se observă că pentru toate ferestrele de pe fațadele sudice ale clădirilor învecinate, vizibilitatea asupra întregii bolti cerești se păstrează nefiind afectată de către clădirile propuse, păstrându-se în limite normale din punct de vedere al confortului psihologic.

- Studiul de însorire concluzionează că se respecta ordinul Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Nu există efecte de umbră îndelungate asupra construcțiilor existente.

Conform actelor de proprietate și *Planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor* pe amplasamentul studiat există în momentul de față **11 construcții**:

BILANT TERITORIAL EXISTENT conform acte proprietate	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	39084.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	8083	21%
- constructie C1 (NC 86282) - Hală armături, monument istoric, propusă pentru reabilitare și schimbare destinație	2694	
- constructie C1 (NC 80529) - Centru comercial Rewe XXL	5199	
- constructie C2 (NC 80529) - Cabină poartă	6	
- constructie C3 (NC 80529) - Transformator	13	
- constructie C4 (NC 80529) - Cameră acumulator	15	
- constructie C5 (NC 80529) - Stație pompe	26	
- constructie C6 (NC 80529) - Grup electrogen	15	
- constructie C7 (NC 80529) - Protecție contor gaze	4	
- constructie C8 (NC 80529) - Țarc cărucioare	45	
- constructie C7 (NC 80529) - Țarc cărucioare	45	
- constructie C7 (NC 80529) - Țarc cărucioare	21	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	8083	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	31001	79%
INDICI URBANISTICI : POT = 21%. CUT = 0.20. Nr. Niv. = P+1		

Operațiunile propuse prin prezenta documentație propun revitalizarea suprafeței de teren din zona Halelor Arsenalului (clădire monument istoric) și clădirea monument în sine, schimbând logica tendinței de dezvoltare a unor mari centre comerciale în zona centrală a orașului.

Conform studiilor istorice elaborate pentru zona studiată, terenul pe care se mai păstrează clădirile fostului Arsenal al Armatei, clasate monument istoric, este unul cu o istorie bogată și îndelungată, marcat de numeroase transformări în ultimele două secole.

Până în a doua jumătate a secolului al XIX-lea, au fost aici grădinile Mitropoliei Țării Românești, parte din ele fiind donate pentru construirea Fonderiei de tunuri, din care s-a dezvoltat ulterior Arsenalul Armatei.

La începutul secolului XX, terenul și clădirile Arsenalului erau încă la marginea orașului, fiind înconjurat pe sud și vest de mari terenuri virane. Abia după cel de-Al Doilea Război Mondial, când patrimoniul vechiului arsenal a fost transformat în întreprindere socialistă, devenind una din cele mai mari uzine de utilaj petrolier din Europa,

ansamblul s-a extins pe terenurile libere din jur, iar clădirile vechiului arsenal fiind fie demolate, fie înglobate între noile hale – cum a fost cazul celor păstrate până azi. Odată cu creșterea zonelor industriale, între care și Uzina de Utilaj Petrolier (UPET), a crescut și orașul. Dacă celelalte zone industriale s-au ridicat la limita vestică a orașului, limitându-i extinderea pe această parte, zona fostului Arsenal a fost înglobată în mijlocul orașului, noile cartiere dezvoltându-se spre sud și est.

Ultimele decenii ale secolului XX au separat uzina de centrul orașului printr-o cortină de blocuri cu regim mare de înălțime (blocurile H).

Secolul XXI a debutat cu scăderea importanței economice a uzinei și dezmembrarea a numeroase părți din trupul ei, care au fost folosite pentru construirea a numeroase spații comerciale de mari dimensiuni – supermarket-uri.

Până în 2007, întreg complexul de clădiri al UPET era desemnat ca "Monument istoric", clasat în LMI cu codul 16B0156 "Arsenalul Armatei", 1869 – str. Arsenalului nr. 18-20, în incinta I.U.P. (clasarea conform LMI 1992). Pentru a putea fi demolat complexul de hale contemporane ce îngloba o parte din halele vechiului Arsenal, a fost făcută, avizată și publicată în Monitorul Oficial, o documentație pentru trecerea la categoria "ansamblu" cu trei monumente, a celor trei hale ce au fost păstrate. Schimbarea categoriei de clasare s-a oficializat în LMI 2010, unde apare cu codul de listă DB-II-a- B-17182, ansamblu cu trei corpuri de hală (singurele rămase în picioare). După demolarea halelor contemporane, ce înglobau pe cele vechi, SC Matrix Dynamics SA a achiziționat terenul și a demarat un proiect de unitate de tip mall ce prevedea înglobarea halelor monument istoric într-o compoziție cu clădirea modernă a mall-ului. Din cauza apariției crizei economice din acea perioadă, proiectul a fost abandonat, cele trei hale rămânând izolate pe un teren, acum viran, aflat în prezent în spatele unui supermarket (fost XXL, acum Penny). În mai 2008, s-a produs un incendiu care a afectat mult clădirile Arsenalului, una din halele lungi rămânând complet fără acoperiș. Timpul scurs de atunci, a contribuit la accentuarea degradărilor, în situația în care zidurile au rămas în bătaia ploii, supuse infiltrațiilor și fără îngrijire și protecție.





Clădire monument istoric existentă pe NC 86262



Clădiri existente pe NC 80529 – Supermarket Penny

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de distribuție a apei potabile montate îngropat, la minim 0,9 m adâncime și prevăzute cu cămine de vane și cămine de ramificații.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de canalizare, montate îngropat, la minim 0,9 m, prevăzute cu cămine de vizitare.

Alimentarea cu gaze

- În zonă există rețea de distribuție (conduite, 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, PTZ 20/0,4 kV și PTAB 20/0,4 kV.

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.
- Beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a obiectului de investiții propus astfel încât să nu incomodeze vecinătățile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună realizarea unei investiții de construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire, cale de acces și de reabilitare a unui monument istoric în stare avansată de degradare pentru convertirea acesteia în structuri de cazare, în timp ce beneficiarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune realizarea unor clădiri cu destinația de locuire colectivă și servicii complementare, regim de înălțime P+6E-7E, a unei căi de acces cu lățimea de 6,00m /două benzi de circulație și reabilitarea și reconversia funcțională a unei clădiri monument istoric în structuri de cazare.

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

Planul Urbanistic General aprobat și PUZ-urile aprobate din vecinătate.

Accesul la amplasament să se realizeze în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat.

Retragerea edificabilelor propuse față de limitele parcelelor, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat.

La stabilirea edificabilelor propuse 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 studiul geotehnic și analiza fondului construit rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

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 studiului geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Parțial parcelele de teren care fac obiectul studiului au fost studiate în cadrul documentației de urbanism PUZ „Centru comercial de tip mall – Zona centrală” aprobată prin HCL. nr. 141/27.03.2008. Funcțiunea dominantă pentru PUZ aprobat – IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, indicii maximi de densitate a construirii: POT = 83,82%, CUT = 1,58.

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 schimbării zonei funcționale și 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

Se vor menține caracteristicile zonei privind spațiile verzi, zonele rămase libere în cadrul terenului și spațiile dispuse perimetral parcelei urmând a fi prevăzute cu îmbrăcăminte de pământ vegetal și însămânțate cu ierburi perene și vegetație diversificată.

Pe laturile proprietăților acolo unde este posibil se vor planta arbuști ornamental.

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

3.4 Modernizarea circulației

Prin studiul de circulație s-au propus următoarele:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă.
- Racordarea acestora la Bulevardul Mircea cel Bătrân și la Strada Lt. Stancu Ion.
- Amenajarea locurilor de parcare în incintă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996.
- Lărgirea aleii carosabile dintre obiectiv și blocurile H la minimum 6,00 m pentru a permite accesul în ambele sensuri.

- Amenajarea accesului carosabil I = 6,00m pe latura de nord-est a incintei pe terenul beneficiarului (NC86283), al REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL (NC80529) și al SC LIDL ROMÂNIA SRL (NC76259 și NC87992).

- Aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă / la intersecțiile cu drumuri de rang superior.

Modernizarea circulației

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

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accese principale cu lățimea de 6.00 m, având două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens și accese secundare având lățimi de 3.50 m, cu o singură bandă de circulație (acces aprovizionare).

Lungimea cumulată a acceselor din incintă va fi de aproximativ 327m.

Scurgerea apelor pluviale

Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin pantele transversale și longitudinale ale acceselor/platformelor de parcare, către guri de scurgere propuse, racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

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 fluența și siguranța traficului auto.

Pentru a se evita incomodările de circulație generate de parări haotice se impune asigurarea în totalitate pe parcelă a locurilor de parcare necesare funcționării obiectivului, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent – minim 1 loc de parcare/unitate locativă și minim 1 loc de parcare pentru 50 mp spațiu comercial.

Conform prevederilor Anexei nr. 1, halele Arsenalului, propuse cu destinația de unitate cazare se încadrează la pct. 1.10. Construcții de turism, 1.10.1.

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

Conform prevederilor Anexei nr.5 este necesară amenajarea a minimum 291 locuri de parcare pentru autoturisme în interiorul incintei.

Se propune realizarea a 304 locuri de parcare în incintă, după cum urmează:

- 54 de locuri de parcare pentru autoturisme la exterior
- 119 locuri de parcare pentru autoturisme la subsol -1
- 131 locuri de parcare pentru autoturisme la subsol -2

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

$304 \times 4 / 100 = 12,16 \Rightarrow$ minimum 13 locuri de parcare pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii. Poziționarea acestora va ține seamă de ușurința accesului la construcțiile propuse, la lifturi, rampe, etc.

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

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

Conform art. 15, punctul 3 din legea 372/2005 modificat și completat prin OUG nr. 14 din 15.03.2023, „În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri:

a) parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii.

b) parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parcării

Obiectivul propus prin proiect intră sub incidența acestor prevederi legale, astfel va fi prevăzută infrastructura necesară pentru instalarea ulterioară a punctelor de încărcare pentru fiecare loc. în acest sens, fiecare loc de parcare va avea un spațiu liber pe una dintre laturile scurte, care să permită instalarea acestora. Soluția precisă cu privire la care dintre locurile de parcare vor avea stații se va realiza la momentul implementării proiectului.

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

La toate ieșirile din incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația Opre (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului la fiecare ieșire.

La ieșirea din subsol dinspre Bulevardul Mircea cel Bătrân va fi prevăzut indicator cu semnificația Opre (B2) și marcajul rutier cu aceeași semnificație.

La ieșirea din subsol dinspre clădirea Arsenalului Armatei, se va dispune indicator Opre (B2) și a marcajului aferent acestuia.

În zonele unde accesele din incintă întrerup trotuarele vor fi amenajate treceri pentru pietoni marcate la nivelul carosabilului și semnalizate cu indicatoare cu semnificația trecere pentru pietoni (G2)

În cazul drumului de acces propus pe latura de NE a parcelei NC86283, la capătul dinspre nord (spre blocurile H) va fi dispus indicator cu semnificația Opre (B2) și marcajul rutier aferent acestuia la ieșirea de pe drum, iar la capătul dinspre sud (spre supermarket Kaufland) va fi dispus indicator cu semnificația Opre (B2) și marcajul rutier aferent acestuia la ieșire, iar pe zona unde trotuarul existent este întrerupt de carosabil va fi amenajată trecere pentru pietoni marcată la nivelul carosabilului și evidențiată prin indicatoare cu semnificația trecere pentru pietoni (G2). Locurile de parcare vor fi marcate la nivelul carosabilului.

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

Asigurarea circulației în exteriorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul PUZ:

Traseele publice existente în zonă au carosabilul din asfalt și elemente geometrice corespunzătoare. Acestea au capacitatea portantă necesară pentru asigurarea accesului la obiectiv și nu se impun intervenții majore asupra acestora. Ele prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

Conform propunerilor PUZ aprobat prin HCL nr.336/24.11.2021 sunt prevăzute prelungirea Străzii Arsenalului prin incinta UPET, creând astfel o legătură nouă spre Strada Lt. Stancu Ion, amenajarea unei străzi noi prin incinta UPET care să asigure o nouă legătură cu Bd. I.C. Brătianu și amenajarea unei parări supraetajate S+P+3E în proximitatea obiectivului tratat prin PUZ de față. Aceste aspecte vor aduce efecte benefice semnificative asupra tramei stradale, captând parțial volumele de trafic de pe Strada Locotenent Stancu Ion, al cărui nivel de serviciu este în pericol a ajunge în categoria F – Blocaj.

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

De remarcat faptul că în prezent, Bulevardul Mircea cel Bătrân se încadrează în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,56, iar

conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va ajunge în categoria B (Ușoară aglomerare), cu un raport volum/capacitate = 0,61 fără investiția de față / 0,65 cu investiție în lipsa unor noi rute care să fluidizeze traficul din zonă.

În cazul Străzii Lt. Stancu Ion -secundar și a aleii de acces la blocurile H, acestea vor rămâne în categoria A.

Zona va fi supusă unor proiecte de restructurare urbană ce vor avea un impact pozitiv asupra traficului rutier, apărând noi posibilități de redistribuire a acestuia pentru echilibrarea încărcării, iar capacitatea acestora nu va fi depășită.

Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului de acces propus prin PUZ aprobat: 10,00 m.
- gabaritul drumului de acces (alee acces): variabil 6,00 m – 9,80 m.
- gabaritul drumului propus (NC 80529): 6,00 m.
- greutate maximă admisă: 25 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune realizarea unor clădiri cu destinația de locuire colectivă și servicii complementare, regim de înălțime P+6E-7E, a unei căi de acces cu lățimea de 6,00 m/două benzi de circulație de 3,00 m și reabilitarea și reconversia funcțională a unei clădiri monument istoric în structuri de cazare și servicii.

Prin noua propunere se dorește realizarea unui ansamblu timp incintă pentru a recrea acea idee de intimitate, de siguranță, de control al unui spațiu.

Pe terenul cu nr. cad. 86282 - ocupat de Halele Arsenalului:

- Se păstrează amprenta clădirii existente.
- Se propune extinderea ariei parterului în interiorul ansamblului halelor - în zona de extindere se va realiza partea de acces în structura de cazare cu toate zonele specifice.

- Parterul va fi destinat serviciilor complementare structurilor de cazare.
- Etajul și Mansarda vor fi destinate amenajării unităților de cazare.

Pe terenul cu nr. cad. 86283 - liber de construcții:

- Se vor realiza 5 blocuri conform celor 3 arii edificabile delimitate.
- Se vor realiza 2 niveluri subterane destinate în principal amenajării locurilor de parcare și spațiilor tehnice necesare, etc.

- Între cele 3 arii edificabile se va realiza un "buzunar verde" amenajat peisagistic cu spațiu plantat, mobilier urban, teren de joacă.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

M - zona mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei.

IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.

SP – zonă spații verzi (cu caracter public).

C – zonă pentru căi de comunicație.

Bilant teritorial - zone functionale												
ZONE FUNCTIONALE	STUATIA EXISTENTA						SITUATIA PROPUA					
	INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL		INTRAVILAN		EXTRAVILAN		TOTAL	
	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
- Zona mixta pentru locuire colectiva, comert si servicii compatibile cu locuirea si caracterul central al zonei - "M"	0	0	0	0%	0	0%	7053	18%	0	0%	7053	18%
- Zona institutii si servicii - "IS"	36905	0%	0	0%	36905	94%	27458	70%	0	0%	27458	70%
- Zona spatii verzi cu caracter public - "SP"	0	0%	0	0%	0	0%	601	2%	0	0%	601	2%
- Zona cai de comunicatie - "C"	2179	0%	0	0%	2179	6%	3792	10%	0	0%	3792	10%
TOTAL STUDIAT	39084	0%	0	0%	39084	100%	39084	100%	0	0%	39084	100%

Operațiuni urbanistice propuse:

Se definesc edificabilele maxime al clădirilor propuse astfel:

M - locuințe colective prevăzute cu comert/servicii - 3 zone de edificabil.

Edificabil 1 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de limita de proprietate.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.
- Vest – minim 14,00 m față de limita de proprietate spre NC 70560.
- Sud – minim 12,00 m față de edificabilul 2 și 3.
- minim 4,00 m față de NC 88473.

Edificabil 2 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de edificabilul 1.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.
- Vest – minim 22,50 m față de edificabilul 3.
- Sud – minim 20,00 m față de NC 86282 (minim 22,00 m față de Halele Arsenalului).

Edificabil 3 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de edificabilul 1.
- Est – minim 22,50 m față de edificabilul 2.
- Vest – minim 7,00 m față de NC 88473
- Sud – minim 20,00 m față de NC 86282 (minim 22,00 m față de Halele Arsenalului).

IS - zonă unități de cazare și servicii complementare - 1 zonă edificabil.

Edificabil 4 - Halele Arsenalului - retrageri:

- pentru terenul cu nr. cadastral 86282 - se păstrează aria edificabila existentă a construcției monument istoric, cu admiterea extinderii parterului pe terenul aferent retras cu minim 3,50 m față de limita de proprietate est.

• se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate.

• în afara zonei de edificabil se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, construcții subterane edilitare, construcții subterane destinate parcarilor/spațiilor tehnice/alte destinații, amplasare mobilier urban etc, cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe terenuri:

EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELE REGLEMENTATE NC 86282 SI NC 86283

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	Existent		Propus prin PUZ	
*Suprafata totala teren, din care:	Suprafata (mp)	Procent	Suprafata (mp)	Procent
	12014	100%	12014	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	2694	22%	7208	60%
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2694*		34841*	
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI:	0	0%	2070	16%
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA:	0	0%	2277	20%
- SUPRAFATA PROPUȘA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE /REORGANIZARE CIRCULATII PUBLICE:	0	0%	459	4%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 60%. CUT max. = 2.9.				

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși la nivel de ansamblu:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 2,9
- *Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața totală formată din NC 86238 și NC 86282 de 12 014 mp.
- RH maxim
 - *Edificabil 1
 - Rh maxim = 2S+P+7E
 - H maxim = 27,00 m
 - *Edificabil 2
 - Rh maxim = 2S+P+6E+7E retras
 - H maxim = zona P+6E - 22,00m
 - zona P+7E - 27,00 m
 - *Edificabil 3
 - Rh maxim = 2S+P+6E+7E retras
 - H maxim = zona P+6E - 22,00m
 - zona P+7E - 27,00 m

Indicatori propuși pentru Halele Arsenalului :

- *Edificabil 4
 - POT maxim = 83%
 - CUT maxim = 2,50

- Rh maxim = $P+1E+M$

- H maxim = se menține H maxim existent .

Indicatori propuși pentru zona de spații verzi cu caracter public

- POT maxim = 10%

- CUT maxim = 0.1

- Rh maxim = Parter

- H maxim = 4,0 m

• Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%. Se recomandă ca terasele blocurilor să fie amenajate cu spații verzi implantate.

• Din procentul de 20% spațiu verde propus pentru ansamblul ce urmează a fi realizat minim 5% va fi cu caracter public, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind regimul spațiilor verzi (nu se permite schimbarea destinației/diminuarea suprafețelor).

✱ **NUMĂR LOCATARI estimati:** cca 2 – 4 per apartament.

✱ **VIZITATORI ESTIMAȚI/ZI :** cca 50 persoane

✱ **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 7.**

Aspectul exterior al construcțiilor

- Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii propuse admise.

- Toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel ca fațada principală.

- Aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice, se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare și în afara fațadei principale orientate spre domeniul public sau spre clădirea monument istoric Arsenalul Armatei. Amplasarea acestora pe fațadele secundare se va face mascat.

- Orice modificare pe fațadele construcțiilor de pe terenul cu nr. cad. 86283 se va face cu avizul favorabil al Direcției județene de Cultură Dâmbovița.

- Orice intervenție asupra monumentului istoric Arsenalul Armatei se va face cu avizul favorabil al Direcției Județene de Cultură Dâmbovița.

- Se interzice montarea de aparate de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice sau alte echipamente pe fațadele clădirii monument istoric.

- Pe clădirile aflate în regim de protecție instituit prin prezentul regulament, administrative, de importanță culturală sau private, se pot amplasa numai informații care sunt direct legate de istoria și de rolul clădirii sau/și de activitatea ce se desfășoară în cadrul interior imobilului, în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.

- Publicitatea și signalistica de fațadă se va putea amplasa doar în registrul de parter al fațadei, indiferent dacă activitatea terțiară și de servicii ocupă imobilul la nivelele superioare, sau în întregime.

- În cazul spațiilor cu vitrine stradale, ce adăpostesc activități de comerț endetail de alimentație publică, servicii cu acces public, signalistica se va amplasa deasupra vitrinelor, centrat.

- În cazul brand-urilor naționale și internaționale signalistica se va adapta condițiilor regulamentului local de urbanism.

- Pentru activități ce se desfășoară în cadrul imobilelor, panourile de signalistică de informare se vor amplasa în zona accesului în clădire, în condițiile regulamentului local de urbanism. În cazul în care într-un imobil se desfășoară mai multe activități, acestea vor grupa signalistica într-un pachet standardizat amplasat în zona accesului în clădire.

- Signalistica de fațadă va fi corelată cu arhitectura fațadelor, ce va impune în cadrul avizării în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, restricții privind poziția, dimensiunile și designul acestora:

• dimensiunile panourilor de signalistică vor fi adaptate spațiului disponibil pe fațadă.

• nu se admite ca panourile de signalistică să acopere detaliile și elementele decorative ale fațadelor sau să intre în contradicție cu detaliile/expresia arhitecturală a clădirii.

• nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc.).

- nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe porțile gangurilor de acces în imobile, sau obturarea cu aceste panouri a golurilor de ferestre/uși.

- Pentru clădirea monument se va înlocui tâmplăria metalică existentă, cu tâmplărie nouă care va replica cu exactitate geometria, tipologia de material și aspectul tâmplăriei originale. Ușile de intrare pentru accesul în zona recepției aparthotelului cât și în zonele spațiilor comerciale vor fi relizate cu tâmplărie metalică ce va respecta caracterul /imaginea industrială a clădirii.

- Acoperișul se va reface în totalitate, volumul și forma generală vor fi păstrate (cotă coamă centrală, cotă iluminator, cotă cornișă), șarpanta și învelitoarea (refăcută din tablă fâltuită titanzinc).





PERSPECTIVĂ DINSPRE NORD-EST



PERSPECTIVĂ DINSPRE NORD



PERSPECTIVĂ AERIANĂ DINSPRE SUD-EST

*Amplasamentul studiat – perspective propuse – randări (imagini preluate din documentația de urbanism
 "Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces – NC 86283. Conservarea
 culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282" (realizată de
 S.C. CPCP Studio S.R.L.)*

Conform avizului Ministerului Culturii obținut anterior, cu nr. 11/13.02.2026 continuarea procedurii pentru faza DTAC se va realiza doar după realizarea procedurilor de expropriere/cedare sau alte forme de schimbare a regimului juridic al terenurilor.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 46/15.01.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

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

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.
b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului.

c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare.
d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare.

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

i) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici - Ord.M.S.nr.119 - art.2, alin.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la

parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

- 1.să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare.
 - 2.să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate.
 - 3.să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare.
- c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.
- În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.
 - Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.
 - Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
 - Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:
 - suprafața minimă a unei camere = 12 mp.
 - suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp.
 - înălțimea sub plafon = 2,55 m.
 - Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
 - Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
 - Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:
 - volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc.
 - ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare.
 - suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
 - Ghele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
 - Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
 - Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
 - a) baie și W.C. - 22°C.
 - b) camera de zi - 22°C.
 - c) dormitoare - 20°C.
 - Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
 - să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient.
 - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor.
 - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori.
 - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
 - Băile și W.C-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
 - Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.
 - Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.
 - Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate, și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

- Atât în timpul lucrărilor de construire, cât și în perioada funcționării, beneficiarul are obligația de a asigura mijloacele adecvate de reducere a nocivităților : zgomot, vibrații, praf, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Condiții de amplasare structura cazare și servicii complementare :

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

- Unitățile menționate se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

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

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

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

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

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

- În cazul în care un obiectiv se amplasează într-o zonă aflată în vecinătatea unui teritoriu protejat în care zgomotul exterior de fond anterior amplasării obiectivului nu depășește 50 dB (A) în perioada zilei și 40 dB (A) în perioada nopții, atunci dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 50 dB.

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) nu trebuie să depășească la exteriorul locuinței valoarea de 40 dB.

c) 45 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

Sunt interzise amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate în interiorul teritoriilor protejate, cu excepția zonelor de locuit.

- Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii specificate mai sus în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00.

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT) la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00.

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit b).

- Prin excepție sunt permise amplasarea și funcționarea unităților comerciale cu activitate de restaurant în parcuri, cu program de funcționare în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, dacă zgomotul provenit de la activitatea acestora nu conduce la depășirea următoarelor valori-limită:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la distanța de 15 metri de perimetrul unității.

b) 60 dB (A) pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la distanța de 15 metri de perimetrul unității, în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. a).

- În cazul diferitelor tipuri de unități cu capacitate mică de producție și de prestări servicii, precum și al unităților comerciale, în special al acelor de tipul restaurantelor, barurilor, cluburilor, discotecilor etc, își desfășoară în

prezent activitatea la parterul/subsolul clădirilor cu destinație de locuit, funcționarea acestor unități se face astfel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori-limită, pentru oricare dintre locuințele aflate atât în clădirea la parterul/subsolul căreia funcționează respectiva unitate, cât și în clădirile de locuit învecinate:

a) 55 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00.

b) 45 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00.

c) 35 dB (A) pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00.

d) 30 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), în interiorul locuinței, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00.

e) 35 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la interiorul locuinței în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. d).

- Autoritățile publice care au în structurile proprii laboratoare de zgomot sau care au în atribuții realizarea de măsurări acustice în exteriorul și/sau în interiorul locuințelor au obligația elaborării unor proceduri de măsurare a zgomotului care să respecte prevederile SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08.

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

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

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Integrarea armonioasă în contextul urban existent

o Amplasamentul se situează într-o zonă centrală a municipiului Târgoviște, caracterizată printr-o mixtură de funcțiuni — locuire, servicii, comerț, turism și spații culturale. Investiția propusă contribuie la revitalizarea urbană a unei zone istorice și la consolidarea identității arhitecturale și funcționale a orașului.

o Se va asigura o corelare volumetrică și estetică între noile construcții și clădirile existente, respectând regimul de înălțime și caracterul arhitectural specific zonei centrale.

2. Valorificarea patrimoniului construit existent

o Proiectul propune refuncționalizarea hălelor monument istoric "Arsenalul Armatei – 1869", contribuind la conservarea și reintegrarea acestora în viața urbană activă, prin destinații contemporane (structuri de cazare și spații pentru servicii).

o Intervențiile asupra monumentului istoric se vor realiza cu respectarea legislației privind protejarea patrimoniului cultural, păstrând elementele originale de valoare istorică și arhitecturală.

3. Îmbunătățirea calității spațiului urban

o Prin amenajarea de spații verzi, trotuare și zone pietonale, se va contribui la crearea unui mediu urban prietenos, cu spații publice atractive și accesibile.

o Investiția va asigura conectivitatea între zona rezidențială, cea de servicii și zona cultural-turistică a orașului, favorizând fluxurile pietonale și de circulație.

4. Compatibilitatea cu funcțiunile existente

o Amplasamentul se află într-un context urban complex, în vecinătatea unor funcțiuni complementare — Parcul Mitropoliei, Complexul Muntenia, hotel Nova, supermarketuri (Lidl, Penny, Kaufland), sedii bancare (Raiffeisen Bank, BCR), ceea ce face investiția perfect integrabilă în zona de servicii și locuire colectivă.

o Proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a centrului municipiului, fără a afecta structura urbană existentă sau traficul rutier/pietonal local.

5. Accesibilitate și infrastructură

o Accesul se va realiza facil din arterele principale de circulație, fiind prevăzută amenajarea de căi de acces modernizate, trotuare și spații de parcare, conform normativelor urbanistice.

o Se vor asigura racordurile la toate utilitățile urbane (apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații), fără a afecta rețelele existente.

6. Dezvoltare durabilă și eficiență energetică

- Investiția propune implementarea de soluții durabile de construcție, cu materiale ecologice, sisteme de eficiență energetică și gestionare responsabilă a deșeurilor.
- Se va urmări reducerea amprentei ecologice prin integrarea vegetației în cadrul ansamblului și prin promovarea mobilității alternative.

Concluzii

Investiția propusă reprezintă o inițiativă strategică pentru regenerarea urbană a zonei centrale a Municipiului Târgoviște, contribuind la conservarea patrimoniului construit, la diversificarea ofertei de servicii și locuire, la crearea de locuri de muncă și la creșterea atractivității turistice și economice a orașului. Proiectul se înscrie în tendințele moderne de dezvoltare urbană sustenabilă, respectând totodată specificul istoric și cultural al zonei.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin bransarea la rețeaua publică existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Sucursala Târgoviște.
- Amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiză de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuiela beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conductele de apă existente în zonă.

În zona studiată există următoarele rețele de distribuție apă:

- pe B-dul Mircea cel Bătrân – o conductă de OL-Zn – Ø 200 mm.
- pe aleea paralelă cu B-dul Mircea cel Bătrân – o conductă de înaltă presiune PEID – Dn 125 mm.
- pe aleea paralelă cu B-dul Independenței – o conductă de înaltă presiune PEID – Dn 160 mm.
- pe strada Arsenalului – o conductă de fontă Dn 200 mm.
- pe strada Lt. Stancu Ion – o conductă de fontă Dn 200 mm.

Necesarul de apă la sursă, considerând că toți potențialii consumatori vor avea instalații pentru obiectivele ce pot fi propuse, și anume 5 blocuri de locuințe, 75 locuri de cazare, iar în zona ansamblului pot avea rol administrativ / cultural / de învățământ / comercial / financiar-bancar / turism și zonă de recreere – piațetă / spațiu verde cu rol de spațiu de socializare, se estimează un debit de apă Q_s zi max = 2,01 l/s.

Sunt necesari, de asemenea, hidranți de incendiu supraterani, cu un debit de 5 l/s. Conform P118-2013, cap. 6 „Instalații cu hidranți de incendiu exteriori. Echiparea tehnică cu hidranți de incendiu exteriori”, pct. (1): Rețelele de distribuție a apei din centrele populate (localități) trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor normativului P118-2013 și celorlalte reglementări tehnice referitoare la instalații de alimentare cu apă și canalizare a localităților, după caz.

Conform normativului P118-2013, cap. 6 pct. (2): În cazurile în care, conform avizului regiei/societății furnizoare de apă din centrele populate (localități), rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, se prevede rezervă de apă pentru incendiu, dimensionată conform art. 13.31 din normativul P118-2013.

Rețeaua de distribuție propusă se va executa din polietilenă de înaltă densitate PE 80, Pn 6 atm, SDR 17,6, tip 312, UNI 7611 și va avea diametrul Ø 110 mm. Traseul rețelei de distribuție va urmări trasa stradală și, pe cât posibil, spațiile verzi. De asemenea, vor fi conducte de serviciu cu diametre mai mici – de până la 63 mm.

Pentru asigurarea posibilității de intervenție ulterioară asupra conductelor, pe tot traseul acestora se va monta atât o bandă de identificare, cât și fir metalic care să permită detectarea electronică a conductelor în plan.

Pe rețeaua de distribuție apă se vor prevedea:

- hidranți supraterani de incendiu Dn 80 mm, la distanță de cca. 100 m între ei, pe conductele cu diametrul de minim 110 mm.

- cămine de vane din beton armat monolit cu dimensiunile interioare 1,00 x 1,00 x 2,00 m.

De asemenea, la subtraversarea drumurilor se vor prevedea tuburi de protecție din țevă de oțel, citomată la interior și exterior.

La intrarea racordului de apă în scara fiecărui ansamblu construit se vor prevedea cămine apometrice, echipate cu apometru pentru măsurarea consumului de apă.

Alegerea soluției de realizare a rețelei de apă din țevi din polietilenă de înaltă densitate a fost dictată de următoarele considerente:

- economicitate: la performanțe egale, costul este net inferior față de materialele tradiționale.
- greutate redusă și flexibilitate.
- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi.
- polietilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă.
- polietilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme.
- pierderile de presiune sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lise a conductelor.
- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă).
- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

În baza prevederilor din Legea nr. 10/1995, toți factorii implicați în realizarea și utilizarea investiției au obligația de a asigura, pe toată durata de serviciu, siguranța în exploatare a construcțiilor.

Pentru evitarea risipei de apă pe rețeaua de distribuție s-au prevăzut vane de secționare. În ceea ce privește funcționalitatea construcțiilor necesare pentru rețeaua de apă, acestea nu produc deranjamente, deci nu influențează negativ din punct de vedere fonic zona.

Cerința privind protecția mediului implică conceperea și realizarea sistemului de alimentare cu apă astfel încât, pe toată durata de viață (execuție, exploatare, postutilizare), să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic și să nu dăuneze sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea calității factorilor naturali sau creați prin activități umane.

Din activitatea de exploatare a obiectivelor tehnologice propuse nu rezultă niciun fel de pericol pentru sănătatea oamenilor sau a mediului ambiant, cu condiția să se respecte „Normele specifice de securitate a muncii în lucrările pentru alimentarea cu apă a localităților și pentru nevoi tehnologice” din 1995, precum și „Normele privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”, aprobate prin H.G. 101/04.1997.

Trebuie menționat, de asemenea, că, în afara respectării acestor norme, prin tehnologia propusă se înlătură și se previne orice fel de poluare accidentală, atât a aerului, apei, solului, cât și a subsolului.

Construcțiile care fac obiectul prezentei documentații nu produc noxe care să influențeze negativ mediul înconjurător.

Canalizarea menajeră

În zona studiată, colectarea apelor menajere și pluviale se face în sistem unitar.

Prin rețea de canalizare exterioară, în sensul prezentelor instrucțiuni, se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre emisar apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la racordurile la imobile, inclusiv aceste racorduri, și se termină la intrarea în colectorul stradal existent.

Debitul caracteristic de ape uzate de la orice folosință de ape uzate este:

- pentru ape uzate menajere: **$Q_{uz\,zi\,max} = 2,01\,l/s$**
- pentru ape meteorice: **$Q_{max} = 6,137\,l/s$**

Rețeaua de canalizare menajeră va fi realizată din tuburi de **PVC – KG SN4, Dn 250 ÷ 315 mm**, și va fi pozată pe axul drumurilor sau în spațiul verde.

Tuburile se vor monta îngropat la adâncimea de **1,2 – 3,5 m**, pe un pat de nisip de **15 cm**, conform instrucțiunilor furnizorului. Panta de montare a rețelei de canalizare va fi cuprinsă între **4,5% și 1%**, în funcție de panta terenului, asigurând atât scurgerea debitului de ape uzate menajere, cât și viteza de autocurățire a rețelei de **0,7 m/s**.

Pe traseul rețelei de canalizare se prevăd cămine de vizitare, precum și la intersecții, curbe și la schimbarea pantei.

Acestea vor fi cămine prefabricate (din inele de beton simplu cu Dn 800 mm, cu sau fără camere de lucru, în funcție de adâncimea lor, echipate cu capac din material compozit, carosabil, trepte de acces în cămin din OB cu D = 20 mm).

Pentru facilitarea intervenției pe rețeaua de canalizare extinsă și reabilitată, pe diferite sectoare, s-a prevăzut realizarea de cămine de vizitare și intersecție.

Căminele de vizitare permit accesul în canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățarea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor.

Rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare amplasate conform STAS 3051-91.

La canalele nevizitabile, căminele de vizitare se prevăd:

- În aliniament, la distanță maximă de 60 m.
- În punctele de schimbare a dimensiunilor.
- În punctele de schimbare a pantei.
- În punctele de schimbare a direcției.
- În punctele de intersecție a canalului.

Căminele de vizitare, fără cameră de lucru (adâncimea căminului fiind sub 2,00 m) vor avea următoarele părți componente:

- fundație din beton.
- coșul de acces din tuburi de beton cu mufă Dn 80 cm.
- capac și ramă carosabile.
- scară de acces cu vanguri prinsă pe peretele tuburilor.

Accesul la interior se va realiza printr-un gol practicat în placa de beton și acoperit cu capac din material fontă cu ramă, carosabil, conform STAS 2308/87.

Alegerea soluției de realizare a rețelei de canalizare din țevi din polipropilenă a fost dictată de următoarele considerente:

economicitate: la performanțe egale costul este net inferior față de materialele tradiționale. greutatea redusă și flexibilitate.

- rezistență ridicată la uzură și agenți corozivi.
- polipropilena este inodoră, insipidă, netoxică, inertă și insolubilă.
- polipropilena nu permite aderarea crustelor de săruri, calcar sau microorganisme.
- pierderile de presiune sunt foarte scăzute la trecerea fluidelor, datorită feței interioare complet lise a conductelor.

- tehnologia de montare este simplă și sigură (îmbinările se execută ușor și rapid, prezentând o etanșeitate perfectă).

- durata de viață asigurată de furnizor este de 50 de ani.

Construcțiile care alcătuiesc rețeaua de canalizare sunt astfel proiectate încât să corespundă integral condițiilor în care vor trebui să funcționeze.

Cea mai mare parte a elementelor constructive ale rețelei de canalizare sunt prefabricate, astfel încât, în fapt, construcția constă în montajul acestor tuburi, piese de legătură și execuția construcțiilor accesorii (cămine și capace).

Montajul tuburilor se execută diferit, în funcție de materialul din care sunt fabricate tuburile. Pentru o bună stabilitate s-a urmărit ca fundarea colectoarelor să se facă în teren sănătos, stabil.

Căminele de vizitare s-au prevăzut din tuburi circulare de beton Dn 0,80 m, fără cameră de lucru. Capacele și ramele căminelor de vizitare au fost alese în conformitate cu STAS 2308, în funcție de rezistența minimă la rupere, fiind folosite capace rezistente la trafic greu tip IV, carosabile, cu forță minimă de rupere de 250 kN.

Materialele care alcătuiesc rețeaua de canalizare au fost alese astfel încât să respecte următoarele condiții:

- să reziste la solicitările la care sunt supuse.
- să fie impermeabile, adică să nu permită infiltrația și exfiltrația apei.
- să reziste la acțiunea apelor uzate sau subterane agresive și a apelor cu temperaturi ridicate (peste 50°C).
- să reziste la eroziunea datorată suspensiilor din apă.
- să aibă o suprafață interioară cât mai redusă.

Soluțiile adoptate pentru construcțiile proiectate asigură principalele performanțe privind siguranța la foc pe întreaga durată de utilizare, care constau în:

- protecția locuitorilor și a mediului.
- limitarea pierderilor de vieți omenești.
- împiedicarea poluării apei, aerului și a solului.
- prevenirea avariilor la construcții și instalații.

Lucrările de rețele de canalizare nu pun probleme speciale privind siguranța la foc.

Construcțiile de pe rețeaua de canalizare au:

- gradul de rezistență la foc I.
- categoria de pericol de incendiu E.
- fără limitare la gradul seismic.
- deși vehiculează ape poluate (ape uzate menajere), nu impun zone de protecție proprie.

Din punct de vedere PCI, lucrările de canalizare nu pun probleme și nu necesită protecție specială.

Clasa de importanță a lucrărilor de canalizare, conform STAS 4273/83, este IV, astfel:

- lucrări de canalizare în localități rurale – categoria 4.
- după durata de exploatare – definitivă.
- după rolul funcțional – principală.

Apele pluviale colectate de pe acostamentul străzilor și din parcuri sunt dirijate cu ajutorul pantelor, spre gurile de scurgere propuse.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul 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).

- 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 platforme speciale pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe amplasament.

- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere 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

1. Protecția mediului și dezvoltare urbană durabilă

- Investiția se va realiza cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă, utilizând materiale ecologice, tehnologii eficiente energetic și soluții de reducere a amprente de carbon.

- Prin crearea și întreținerea de spații verzi și zone plantate, se va îmbunătăți microclimatul urban și calitatea aerului în zona centrală.

- Implementarea de măsuri privind gestionarea responsabilă a deșeurilor și a apelor uzate va contribui la menținerea unui mediu urban curat și sănătos.

2. Reabilitarea infrastructurii urbane și reducerea presiunii asupra mediului

- Amenajarea căilor de acces, a parcurilor și a zonelor pietonale va contribui la optimizarea circulației locale și la reducerea poluării.

- Integrarea infrastructurii verzi în proiect va favoriza biodiversitatea urbană și va asigura o tranziție armonioasă între spațiile construite și cele naturale (ex. Parcul Mitropoliei).

Concluzii:

Proiectul propus reprezintă o inițiativă strategică pentru dezvoltarea durabilă a zonei centrale a municipiului Târgoviște, având un impact pozitiv asupra mediului urban, social și cultural. Prin combinarea valorificării patrimoniului istoric cu funcțiuni moderne și prietenoase cu mediul, investiția contribuie la îmbunătățirea calității vieții, consolidarea identității locale și crearea unui model de regenerare urbană responsabilă.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

- se propune exproprierea unei suprafețe de cca 1042 mp, parte din terenul cu NC 80529, proprietate a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. pentru amenajare drum public cu lățimea de 6,00 m.
- se propune trecerea în domeniul public a suprafeței de 459 mp, parte din terenul cu NC 86283 pentru amenajarea/modernizarea aleii de acces dintre blocurile H și terenul cu NC 86283 și pentru realizarea drumului de acces pe latura de nord- est.
- se propune exproprierea suprafeței de 160 mp, teren cu NC 76259, proprietate a LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA pe care este amenajată în prezent parte din drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021.
- se propune exproprierea suprafeței de 37 mp, teren cu NC 97992, proprietate a LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru realizarea racordului străzii de legătură propuse cu drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021.

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

Prin HCL nr. 342/03.11.2025 s-a aprobat Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții „Construire stradă de legătură între aleea de acces aferentă blocurilor H de pe bd. Mircea cel Bătrân, str. Arsenalului și str. Lt. Stancu Ion” în care sunt prezentate și propuse următoarele:

Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

a) Deficiente ale situației actuale:

Pentru a fluidiza traficul, a reduce timpii de deplasare și pentru a crește siguranța în trafic în Municipiul Târgoviște este necesară construirea unei străzi de legătură între aleea de acces aferentă blocurilor H de pe bd. Mircea cel Bătrân și str. Arsenalului, respectiv str. Lt. Stancu Ion.

b) Efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții:

Îmbunătățirea transportului în Municipiul Târgoviște și crearea premiselor unei dezvoltări durabile în municipiu, creșterea calității vieții, a gradului de confort. Această investiție rezolvă o problemă reală de trafic pentru localnicii Municipiului Târgoviște care lucrează și tranzitează zilnic zona.

În același timp, investiția aduce îmbunătățiri pentru cei care locuiesc în blocurile H, care vor avea un drum modernizat.

c) Impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții:

Trafic îngreunat în zona respectivă.

Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției

Obiectivul general al proiectului îl constituie dezvoltarea serviciilor de bază pentru populația din Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, prin asigurarea unor condiții optime de transport, contribuind la creșterea gradului de civilizație, la înfrumusețarea orașului și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din întreg municipiul.

Prin realizarea proiectului se urmărește construirea unei străzi de legătură între aleea de acces aferentă blocurilor H de pe bd. Mircea cel Bătrân și str. Arsenalului, respectiv str. Lt. Stancu Ion, căi principale de transport rutier, creșterea mobilității pe arterele rutiere aflate în zonă, facilitarea legăturilor de reducere a timpului și costurilor de transport.

Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente:

Obiectul investiției îl constituie „Construire stradă de legătură între aleea de acces aferentă blocurilor H de pe bd. Mircea cel Bătrân, str. Arsenalului și str. Lt. Stancu Ion,,.

Pe terenul identificat cu nr. cadastral: 80529 se intenționează construirea unei străzi de legătură între aleea de acces aferentă blocurilor H de pe bd. Mircea cel Batrân și str. Arsenalului (nr. cadastral 76259, 87992) respectiv str. Lt. Stancu Ion (nr. cadastral 83554). Suprafața este de aproximativ 1200 mp, urmând ca odată cu procedura de expropriere, proiectantul documentației să stabilească suprafața exactă.

Justificarea necesității elaborării, după caz, a:

- studiului de prefezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții: nu este cazul.
 - studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiză diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente: Se vor întocmi studiile de specialitate solicitare prin certificatul de urbanism care urmează a fi emis.

- unui studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate: nu este cazul.

Circulația terenurilor

Beneficiar	Numar cadastral	Suprafata totala (mp)	Suprafata cedare (mp)	Suprafata expropriere (mp)
S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.	NC 86282	3632	0	0
S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.	NC 86283	8382	459	0
S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.	NC 80529	24351	0	cca 1042
LIDL ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITA	NC 87992	380	0	37
LIDL ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITA	NC 76259	160	0	160
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE	NC 83554	2179	0	0

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 : 9 luni.
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 12 luni.
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 12 luni.
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 60 luni.
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 12 - 24 luni.

Investiția propusă se va realiza în patru etape:

- Etapa I: Reabilitare monument istoric Halele Arsenalului.
- Etapa II: Realizare expropriere pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes local.
- Etapa a III a: realizare drum pe latura dinspre REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. (Penny Market) cu ampriză minimă 6,00 m - carosabil 2 benzi de 3,00 m.
- Etapa a IV a: Realizarea ansamblului rezidențial cu lucrările specifice: infrastructură edilitară, infrastructură transport, blocuri, spații verzi, amenajare locuri parcare (front alee H-uri) pentru rezidenți, etc.

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, trecerea în domeniul public a suprafeței de 459 mp, parte din terenul cu NC 86283 pentru amenajarea/modernizarea aleii de acces dintre blocurile H și terenul cu NC 86283 și drumul public propus pe latura de nord est, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției - **S.C. BUROM BM INVEST S.R.L.**

2. Exproprierea suprafeței de 1042 mp, parte din terenul cu NC 80529, proprietate a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. pentru amenajare stradă de legătură cu lățimea de 6,00 m – va fi realizată de **beneficiarul Municipiul Târgoviște** cu respectarea prevederilor legii 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes local ((stabilire coridor de expropriere, tabel cu lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, suprafețele defalcate pentru fiecare proprietate afectată, notificarea intenției de expropriere, publicarea listei, etc.).

3. Exproprierea suprafeței de 160 mp, parte din terenul cu NC 76259, proprietate a S.C. LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru modernizare drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021 – va fi realizată de **beneficiarul Municipiul Târgoviște** cu respectarea prevederilor legii 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes local ((stabilire coridor de expropriere, tabel cu lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, suprafețele defalcate pentru fiecare proprietate afectată, notificarea intenției de expropriere, publicarea listei, etc.).

4. Exproprierea suprafeței de 37 mp, parte din terenul cu NC 87992, proprietate a S.C. LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA pentru realizarea racordului străzii de legătură propuse cu drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021 – va fi realizată de **beneficiarul Municipiul Târgoviște** cu respectarea prevederilor legii 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes local ((stabilire coridor de expropriere, tabel cu lista imobilelor ce urmează a fi expropriate, suprafețele defalcate pentru fiecare proprietate afectată, notificarea intenției de expropriere, publicarea listei, etc.).

5. 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 beneficiarilor investiției - S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..

6. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații – Dotări - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarilor investiției- S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..

Realizarea investiției propuse presupune implicarea administrației publice locale/ de stat (municipiul Târgoviște), prin realizarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes local, conform prevederilor legii 255/14.12.2010.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Pentru realizarea investiției propuse, în vederea realizării unor clădiri cu destinația de locuire colectivă și servicii complementare, regim de înălțime P+6E-7E, a unei căi de acces cu lățimea de 6,00 m /două benzi de circulație și reabilitarea și reconversia funcțională a unei clădiri monument istoric în structuri de cazare, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 535/04.07.2025 de către Primăria Municipiului Târgoviște.

* Soluția urbanistică pentru parcelele cu NC 86283 și NC 86282 a fost preluată din documentația "Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces – NC 86283. Conservarea culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282" realizată în baza certificatului de urbanism nr. 981/14.10.2024 de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L.. Documentația actuală s-a elaborat în baza avizelor obținute conform CU nr. 981/14.10.2024 și a avizelor obținute în baza documentației de urbanism realizate de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L.. Rolul PUZ-ului actual este de a relaționa reglementările de urbanism realizate de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L. cu vecinătățile.

* Zonele funcționale propuse pentru amplasamentul care face obiectul PUZ:

M - zona mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei.

IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.

SP – zonă spații verzi (cu caracter public).

C – zonă pentru căi de comunicație.

* Amprenta la sol a construcțiilor propuse va fi de maxim 7208,0 mp. Suprafața desfășurată va fi de maxim 34841,0 mp.

* Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ la nivel de ansamblu: POT maxim = 60%, CUT maxim = 2,9.

* Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 20%, dintre care 5% spații verzi cu caracter public (NC 86282 și NC 86283).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283.

CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282 "

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - " CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE ȘI CALE DE ACCES – NC 86283.

CONSERVAREA CULTURII NAȚIONALE PRIN REABILITARE HALĂ ÎN STRUCTURĂ DE CAZARE ȘI SERVICII COMPLEMENTARE – NC 86282", str. Arsenalului, nr. 14, 19,20 și str. Lt. Stancu Ion, 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

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil.
- Codul Silvic.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții.*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale.*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare.*
- *OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000.*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor.*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.*
- *Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare.*
- *Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban.*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localităților rurale.*
- *Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor.*
- *Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător.*
- *Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare.*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.*
- *Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare.*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”.*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”.*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **39084 mp**, constituit din:

- parcela cu **NC 86282**, în suprafață de **3632 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..
- parcela cu **NC 86283** în suprafață de **8382 mp**, proprietate privată S.C. BUROM BM INVEST S.R.L..
- parcela cu **NC 80529**, în suprafață de **24351 mp**, proprietate privată S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L..
- parcela cu **NC 87992**, în suprafață de 380 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.
- parcela cu **NC 76259**, în suprafață de 160 mp, proprietate privată LIDL ROMÂNIA SOCIETATE IN COMANDITA.
- parcela cu **NC 83554**, în suprafață parțială de 2179 mp, proprietate publică Municipiul Târgoviște.

Soluția urbanistică pentru parcelele cu NC 86283 și NC 86282 a fost preluată din documentația "Construire locuințe colective și servicii complementare, împrejmuire și cale de acces – NC 86283. Conservarea culturii naționale prin reabilitare hală în structură de cazare și servicii complementare – NC 86282" realizată în baza certificatului de urbanism nr. 981/14.10.2024 de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L. .Documentația actuală s-a elaborat în baza avizelor obținute conform CU nr. 981/14.10.2024 și a avizelor obținute în baza documentației de urbanism realizate de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L. . Rolul PUZ-ului actual este de a relaționa reglementările de urbanism realizate de S.C. CPCP STUDIO ARHITECTURA SI SISTEMATIZARE SI AMENAJARI INTERIOARE S.R.L. cu vecinătățile.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor proprietate privată este "curți construcții" și "drum"și sunt situate în municipiul Târgoviște, str. Arsenalului, nr. 14, 19,20 și str. Lt. Stancu Ion.

3.2. Funcțiunile propuse pentru terenul care face obiectul PUZ sunt:

M - zona mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei.

IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.

SP – zonă spații verzi (cu caracter public).

C – zonă pentru căi de comunicație.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate zone rezidențiale colective, zone instituții și servicii, zone pentru căi de comunicație rutieră.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilatar 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.

- pe parcela cu NC 86282 este amplasat monument istoric "Arsenalul Armatei – 1869", poz. 475, cod LMI 2015 DB-II-m-B-17182.

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, pe parcelă nu au fost identificate riscuri tehnologice (antropice).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasamentul prezintă două aliniamente la strada Lt. Stancu Ion și strada Arsenalului, pe latura de sud și la alea de acces din spatele blocurilor H, pe latura de nord.

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 propuse față de aliniamente s-a stabilit astfel:

Edificabil 1 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de limita de proprietate spre alea de acces blocuri H existente.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.

Edificabil 2 - retrageri:

- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.

Edificabil 4 - Halele Arsenalului - retrageri:

- Se menține situația existentă cu admiterea extinderii parterului pe terenul aferent retras cu minim 3,50 m față de limita de proprietate est.

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

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

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

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

Lucrările de sistematizare verticală pe 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. Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin pantele transversale și longitudinale ale acceselor/platformelor de parcare, către guri de scurgere propuse, racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune accesul carosabil din strada Arsenalului, prin intermediul drumului de acces propus, cu lățime de 6,00 m.**

- **se propune accesul carosabil din Bulevardul Mircea cel Bătrân prin aleea de acces din spatele blocurilor H, cu lățime variabilă, minim 6,00 m.**

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 străzile publice.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții: realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

- se permite dezmembrarea zonei cu lățime de 6,00 m, pe parcela cu NC 80529 pentru realizare drum acces.

- se permite dezmembrarea suprafeței de 37,00 mp din parcela cu NC 87992 pentru realizarea racordului străzii de legătură propuse cu drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021.

- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare.

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

- se permite dezmembrarea zonei cu lățime de 6,00 m, pe parcela cu NC 80529 pentru realizare drum acces.

- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

- se permite dezmembrarea suprafeței de 37,00 mp din parcela cu NC 87992 pentru realizarea racordului străzii de legătură propuse cu drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

10.2. Pentru parcelele cu numerele cadastrale **86282 și 86283** se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului, dintre care 5% spații verzi cu caracter public.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Amplasamentul studiat face parte din 4 unități funcționale: **M** – „zonă mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei”, **IS** – “zonă pentru instituții publice și servicii de interes general”, **SP** – zonă spații verzi (cu caracter public) și **C** – “zonă pentru căi de comunicație”.

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru amplasamentul studiat s-au propus următoarele zone funcționale conform planșa 2.1 “Reglementări urbanistice – zonificare”:

M - zona mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei

IS – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

SP – zonă spații verzi (cu caracter public)

C – zonă pentru căi de comunicație

Pentru zonele funcționale propuse, 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 PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ ȘI SERVICII COMPATIBILE CU LOCUIREA ȘI CARACTERUL CENTRAL AL ZONEI – M

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

M – Zonă mixtă pentru locuire colectivă, comerț și servicii compatibile cu locuirea și caracterul central al zonei.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- locuire colectivă, instituții și servicii.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuire colectivă.
- instituții, servicii și echipamente publice.
- sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte activități profesionale.
- structuri de cazare.
- servicii sociale, colective și personale.
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc..
- parcaje.
- spații plantate, spații libere pietonale.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admite amplasarea de instalații și/sau echipamente de climatizare pe fațadele construcțiilor., doar dacă acestea sunt amplasate mascat, în afara fațadelor principale și fără a fi vizibile din domeniul public.
- platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor și vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.
- spațiile de joacă pentru copii, vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

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

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic, orice activități care nu sunt permise la punctul 1.
- construcții provizorii.
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, care deteriorează finisajul acestora și care nu fac parte din zonele de amplasare a panourilor publicitare aprobate prin HCL.
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente.
- lucrări care să deterioreze ansamblul monument istoric Arsenalul Armatei Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

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 clădirile propuse să fie însoțite dispre est - vest.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:
- construcțiile propuse se vor retrage la minim 10,00 m față de axul drumului de acces propus (NC 80529).
- construcțiile se vor retrage la minim 12,0 m față de axul aleii de acces spre blocurile H.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- alinierea clădirilor propuse față de aliniamente s-a stabilit astfel:

Edificabil 1 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de limita de proprietate spre alea de acces blocuri H existente.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.

Edificabil 2 - retrageri:

- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- Edificabil 1 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de limita de proprietate.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.
- Vest – minim 14,00 m față de limita de proprietate spre NC 70560.
- Sud – minim 12,00 m față de edificabilul 2 și 3.
 - minim 4,00 m față de NC 88473.

- Edificabil 2 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de edificabilul 1.
- Est – minim 7,00 m față de limita drum de acces propus NC 80529.
- Vest – minim 22,50 m față de edificabilul 3.
- Sud – minim 20,00 m față de NC 86282 (minim 22,00 m față de Halele Arsenalului).

- Edificabil 3 - retrageri:

- Nord – minim 12,00 m față de edificabilul 1.

- Est – minim 22,50 m față de edificabilul 2.
- Vest – minim 7,00 m față de NC 88473
- Sud – minim 20,00 m față de NC 86282 (minim 22,00 m față de clădirea Halelelor Arsenalului).

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- se propune accesul carosabil din strada Arsenalului, prin intermediul drumului de acces propus pe NC 80529, cu lățime de 6,00 m.
- se propune accesul carosabil din Bulevardul Mircea cel Bătrân prin aleea de acces din spatele blocurilor H, cu lățime variabilă, minim 6,00 m.
- accesul auto în parcare subterană se va face pe limita de proprietate vest și est a terenului cu nr. cad. 86283.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din străzile publice .

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități. se propune racordarea clădirilor propuse la acestea.
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități.
- avizul de branșare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabil/canalizare existente și noile edificii.
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/inlocuirea 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-Dâmbovița SA. 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 pe plan, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp.

- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelilor 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, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul 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).

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

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

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

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

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

- 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:

- conform Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare, zona de protecție, ținând seama de tipul constructiv al postului, este delimitată astfel: pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice, prefabricate), supratere, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație.

- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator.

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul.

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

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

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

- săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

- alimentarea cu energie electrică se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din ORD. ANRE 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract pentru realizarea rețelei electrice de interes public în zonă.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public, zonelor echipamentelor tehnico edilitare, zone parcare, mici curți care deservesc apartamentele.
- se permite dezmembrarea zonei cu lățime de 6,00 m, pe parcela cu NC 80529 pentru realizare drum acces.
- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

***Edificabil 1**

- Rh maxim = $2S+P+7E$
- H maxim = 27,00 m

***Edificabil 2**

- Rh maxim = $2S+P+6E+7E$ retras
- H maxim = zona P+6E - 22,00m
zona P+7E - 27,00 m

***Edificabil 3**

- Rh maxim = $2S+P+6E+7E$ retras
- H maxim = zona P+6E - 22,00m
zona P+7E - 27,00 m

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii propuse admise.
- toate fațadele vor fi tratate arhitectural la același nivel ca fațada principală.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice, se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare și în afara fațadei principale orientate spre domeniul public sau spre clădirea monument istoric Arsenalul Armatei. Amplasarea acestora pe fațadele secundare se va face mascat.
- se recomandă ca parterul blocurilor să preia din detaliile care țin de aspectul exterior al monumentului clasat pentru punerea în valoare a acestuia.
- nu se admite închiderea balcoanelor.
- se va utiliza aceeași nuanță de sticlă.
- se va utiliza o nuanță închisă de culoare pentru igheaburi: gri închis sau maro.
- publicitatea și signalistica de fațadă se va putea amplasa doar în registrul de parter al fațadei, indiferent dacă activitatea terțiară și de servicii ocupă imobilul la nivelele superioare, sau în întregime.
- în cazul spațiilor cu vitrine stradale, ce adăpostesc activități de comerț endetail de alimentație publică, serviciile cu acces public, signalistica se va amplasa deasupra vitrinelor, centrat.
- în cazul brand-urilor naționale și internaționale signalistica se va adapta condițiilor regulamentului local de urbanism.
- pentru activități ce se desfășoară în cadrul imobilelor, panourile de signalistică de informare se vor amplasa în zona accesului în clădire, în condițiile regulamentului local de urbanism. În cazul în care într-un imobil se desfășoară mai multe activități, acestea vor grupa signalistica într-un pachet standardizat amplasat în zona accesului în clădire.
- signalistica de fațadă va fi corelată cu arhitectura fațadelor, ce va impune în cadrul avizării în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, restricții privind poziția, dimensiunile și designul acestora:
 - dimensiunile panourilor de signalistică vor fi adaptate spațiului disponibil pe fațadă.
 - nu se admite ca panourile de signalistică să acopere detaliile și elementele decorative ale fațadelor sau să intre în contradicție cu detaliile/expresia arhitecturală a clădirii.
 - nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc.).
 - nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe porțile gangurilor de acces în imobile, sau obturarea cu aceste panouri a golurilor de ferestre/uși.

Articolul 20 - PARCAJE :

- se propune realizarea unui loc de parcare per apartament.

- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje: 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.
- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje": Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.13 (sedii de birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje": pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.
- se recomandă realizarea zonelor cu dale înierbate.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii și/sau creării de spații verzi și plantate de minim 20% din suprafața rămasă a terenului reglementat după amenajarea aleii carosabile publice existente și a locurilor de parcare destinate utilizării publice.
- minim 5% din spațiul verde amenajat va fi cu caracter public, în conformitate cu prevederile legii nr. 24/2007 privind regimul spațiilor verzi (nu se permite schimbarea destinației/diminuarea suprafețelor).
- speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale, rezistente la secetă.
- se recomandă păstrarea arborilor și/sau pomilor existenți maturi și sănătoși și integrarea acestora în amenajarea peisageră de pe terenurile private sau publice.
- pentru asigurarea amenajării spațiului verde peste placa de subsol se va pune un strat de pământ de minim 2 m, asigurându-se posibilitatea reală de a planta și arbori în acel spațiu.
- se recomandă ca terasele blocurilor propuse să fie amenajate cu spații verzi implantate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- porțile / barierele împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul public.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- nu se admite realizarea de împrejmuiri dacă se vor realiza mici curți care să deservească apartamentele decât dacă au o înălțime maximă de 1 m și sunt toate realizate din același material, transparente și cu aceeași culoare.
- se interzice realizarea de împrejmuiri pe limita de proprietate a terenului cu nr. cad. 86282 și 86283 și, cu excepția limitei din zona de aprovizionare a centrului comercial de pe terenul cu nr. cad. 88473 unde este obligatorie realizarea unei împrejmuiri cu înălțimea de 2,0 m pentru asigurarea siguranței în exploatare. Se recomandă realizarea împrejmuirii obligatorii cu un gard viu cu înălțimea de 2,0 m.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 60%.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2,9.

*Indicatorii urbanistici se raportează la suprafața totală formată din NC 86238 și NC 86282 de 12 014 mp.

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERS GENERAL – IS

Pentru zona IS din NC 80529 se vor aplica reglementările de urbanism în vigoare.
Regulamentul local prevede reglementări pentru amplasamentul cu NC 86282

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

IS – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități de cazare și servicii complementare.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- instituții, servicii și echipamente publice.
- sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte activități profesionale.
- servicii sociale, colective și personale.
- servicii turistice, hoteluri, aparthotel.
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc..
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc..
- parcaje.
- spații plantate, spații libere pietonale.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admite amplasarea de instalații și/sau echipamente de climatizare pe fațadele construcțiilor., doar dacă acestea sunt amplasate mascat, în afara fațadelor principale și fără a fi vizibile din domeniul public. Modul de amplasare a instalațiilor și/ sau echipamentelor de climatizare se va aviza la faza DTAC de către Direcția județeană de Cultură conform legislației în vigoare.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic, orice activități care nu sunt permise la punctul 1.
- construcții provizorii.
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, care deteriorează finisajul acestora și care nu fac parte din zonele de amplasare a panourilor publicitare aprobate prin HCL.
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente.
- lucrări care să deterioreze ansamblul monument istoric Arsenalul Armatei.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă.

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 clădirile propuse să fie însoțite dispre est - vest.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- construcția monument se menține la minim 6,50 m față de axul drumului de acces propus (NC 80529).

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- Edificabil 4 - Halele Arsenalului - retrageri:

- pentru terenul cu nr. cadastral 86282 - se păstrează aria edificabilă existentă a construcției monument istoric, cu admiterea extinderii parterului pe terenul aferent retras cu minim 3,50 m fata de limita de proprietate est.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- pentru terenul cu nr. cadastral 86282 - se păstrează aria edificabilă existentă a construcției monument istoric, cu admiterea extinderii parterului pe terenul aferent retras cu minim 3,50 m fata de limita de proprietate est.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- se propune accesul carosabil din drumul propus prin PUZ aprobat prin HCL 336/4.11.2021, prin intermediul drumului de acces propus pe NC 80529, cu lățime de 6,00 m.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din drumul de acces propus pe latura de est.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități. se propune racordarea clădirii existente la acestea.

- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități.

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

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabil/canalizare existente și noile edificii.
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/inlocuirea 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-Dâmbovița SA. 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 avariei 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 existentă unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe plan, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp.

- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelilor 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).

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

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

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

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

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

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

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

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

- conform Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare, zona de protecție, ținând seama de tipul constructiv al postului, este delimitată astfel: pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice, prefabricate), supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație.

- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post pentru transformator.

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul.

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

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

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

- săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

- alimentarea cu energie electrică se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din ORD. ANRE 59/2013, cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract pentru realizarea rețelei electrice de interes public în zonă.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se permite dezmembrarea parcelei pe care se află clădirea monument.
- se admite dezmembrarea zonei de trotuar adiacenta drumului, zone echipare edilitară.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- $R_h \text{ maxim} = P + 1E + M$
- H maxim = se menține H maxim existent.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- orice intervenție asupra monumentului istoric Arsenalul Armatei se va face cu avizul favorabil al Direcției Județene de Cultură Dâmbovița.

- se interzice montarea de aparate de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice sau alte echipamente pe fațadele clădirii monument istoric.

- pe clădirile aflate în regim de protecție instituit prin prezentul regulament, administrative, de importanță culturală sau private, se pot amplasa numai informații care sunt direct legate de istoria și de rolul clădirii sau/și de activitatea ce se desfășoară în cadrul interior imobilului, în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.

- publicitatea și signalistica de fațadă se va putea amplasa doar în registrul de parter al fațadei, indiferent dacă activitatea terțiară și de servicii ocupă imobilul la nivelele superioare, sau în întregime.

- în cazul spațiilor cu vitrine stradale, ce adăpostesc activități de comerț endetail de alimentație publică, serviciile cu acces public, signalistica se va amplasa deasupra vitrinelor, centrat.

- în cazul brand-urilor naționale și internaționale signalistica se va adapta condițiilor regulamentului local de urbanism.

- pentru activități ce se desfășoară în cadrul imobilelor, panourile de signalistică de informare se vor amplasa în zona accesului în clădire, în condițiile regulamentului local de urbanism. În cazul în care într-un imobil se desfășoară mai multe activități, acestea vor grupa signalistica într-un pachet standardizat amplasat în zona accesului în clădire.

- signalistica de fațadă va fi corelată cu arhitectura fațadelor, ce va impune în cadrul avizării în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, restricții privind poziția, dimensiunile și designul acestora:

- dimensiunile panourilor de signalistică vor fi adaptate spațiului disponibil pe fațadă.
- nu se admite ca panourile de signalistică să acopere detaliile și elementele decorative ale fațadelor sau să între în contradicție cu detaliile/expresia arhitecturală a clădirii.

- nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc.).

- nu se admite amplasarea panourilor de signalistică pe porțile gangurilor de acces în imobile, sau obturarea cu aceste panouri a gurilor de ferestre/uși.

- pentru clădirea monument se va înlocui tâmplăria metalică existentă, cu tâmplărie nouă care va replica cu exactitate geometria, tipologia de material și aspectul tâmplăriei originale. Ușile de intrare pentru accesul în zona recepției apartotelului cât și în zonele spațiilor comerciale vor fi relizate cu tâmplărie metalică ce va respecta caracterul /imaginea industrială a clădirii.

- acoperișul se va reface în totalitate, volumul și forma generală vor fi păstrate (cotă coamă centrală, cotă iluminator, cotă cornișă), șarpanta și învelitoarea (refăcută din tablă fâltuită titan zinc).

- orice intervenție asupra monumentului istoric Arsenalul Armatei se va face cu avizul favorabil al Direcției Județene de Cultură Dâmbovița.

- se interzice montarea de aparate de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice sau alte echipamente pe fațadele clădirii monument istoric.

- pe clădirile aflate în regim de protecție instituit prin prezentul regulament, administrative, de importanță culturală sau private, se pot amplasa numai informații care sunt direct legate de istoria și de rolul clădirii sau/și de activitatea ce se desfășoară în cadrul interior imobilului, în condiții detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.

Articolul 20 - PARCAJE :

- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje": pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje: 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.
- conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje": Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.13 (sedii de birouri) vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- locurile de parcare se vor asigura pe NC 86283 (minim 30% din locurile propuse pe această parcelă vor fi utilizate pentru zona de cazare/servicii complementare), fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- autorizația de construire va conține obligația menținerii și/sau creării de spații verzi și plantate de minim 20% (la nivel de ansamblu, NC 86282 și NC 86283) din suprafața rămasă a terenului reglementat după amenajarea aleii carosabile publice existente și a locurilor de parcare destinate utilizării publice.
- speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale, rezistente la secetă.
- se recomandă păstrarea arborilor și/sau pomilor existenți maturi și sănătoși și integrarea acestora în amenajarea peisageră de pe terenurile private sau publice.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- porțile / barierele împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul public.
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- se interzice realizarea de împrejmuiri pe limita de proprietate a terenului cu nr. cad. 86282 și 86283 și, cu excepția limitei din zona de aprovizionare a centrului comercial de pe terenul cu nr. cad. 88473 unde este obligatorie realizarea unei împrejmuiri cu înălțimea de 2,0 m pentru asigurarea siguranței în exploatare. Se recomandă realizarea împrejmuirii obligatorii cu un gard viu cu înălțimea de 2,0 m.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 83%.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 2,5.

ZONĂ SPAȚII VERZI cu caracter public – SP

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- SP - zonă verde, parcuri.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- spații verzi, parcuri.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spații plantate
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- alei pietonale
- platforme depozitare deșeuri menajere

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie.
- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu e cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI:

- zona de spații verzi cu caracter public se va amenaja între ariile edificabile 2 și 3, propuse pentru NC 86283.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- echipamentele/mobilierul se vor amplasa la minim 1,00 m față de limita zonei verzi.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- nu este cazul.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- nu se permite acces carosabil.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarele propuse în incinta NC 86283.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- se propune bransarea la rețeaua publică de energie electrică pentru iluminatul public.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- se propune extinderea rețelelor publice pe aleea carosabilă propusă și ulterior bransarea.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se permite dezmembrarea zonei propuse pentru spații verzi cu caracter public.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- Rh max. = P. H max. = 4,0 m.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- materiale și tehnologiile folosite vor avea culori neutre și vor fi ecologice.
- băncile se vor realiza din lemn, coșurile de gunoi se vor realiza din lemn, nuiele sau metal.

Articolul 20 - PARCAJE :

- nu se propun locuri de parcare.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- nu se propune împrejurirea zonei verzi cu caracter public.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) : 10%.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) : 0.1.

ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE - C

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- C - zonă pentru căi de comunicație rutieră și pietonală.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- circulație carosabilă și pietonală.
- spații verzi amenajate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- circulație carosabilă.
- trotuare.
- șanturi, rigole.
- plantații de aliniament.
- indicatoare rutiere.
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.
- refugii și treceri pentru pietoni.
- mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- autorizația de construire se va elibera cu condiția amenajării drumului de acces pe NC 80529 conform prevederilor PUZ (zona drumului de minim 6,00 m / 2 benzi de circulație).

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- este interzisă orice activitate care împiedică buna circulație pe drumurile publice punând în pericol siguranța și fluența traficului auto.
- construcții de orice tip.
- împrejurimi amplasate la mai puțin de 3,00 m față de axul drumului de acces propus.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu este cazul.

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- nu este cazul.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- nu este cazul.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- nu este cazul.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- zona drumului este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- caracteristicile acceselor și drumurilor vor corespunde normelor în vigoare privind proiectarea și execuția, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă, circulația persoanelor cu mobilitate redusă și vor fi astfel amenajate încât să nu împiedice circulația.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesele pietonale împreună cu circulația carosabilă fac parte din zona căi de comunicație și sunt cuprinse între aliniamente.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- circulația carosabilă și pietonală reprezintă zona de amplasare suprațerană și subțerană a echipării edilitare.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subțeran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare).

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se propune dezmembrarea terenului propus pentru realizare cale de acces pe latura de nord-est a incintei pe terenul REWE PROJECTENTWICKLUNG ROMÂNIA SRL (NC80529), în suprafață de cca 1042 mp.

- se propune dezmembrarea terenului NC 87992 pentru realizare racord cale de acces propusă cu drum propus prin PUZ aprobat anterior, în suprafață de 37 mp.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- nu este cazul.

Articolul 20 - PARCAJE:

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara terenului propus pentru căi de comunicație.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- nu e cazul.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejuririle căilor de comunicație corespund aliniamentelor propuse și sunt de regulă împrejuriri decorative și transparente.

- împrejuririle se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) *maxim* – nu este cazul.

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) *maxim* – nu este cazul.

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 7.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu