

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

PUZ – ETAJARE CONSTRUCȚIE C1

Municipiul Târgoviște, B- dul Unirii, nr. 22

Beneficiar: **S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L.** – Mun. Târgoviște, B-dul Carol I, nr. 36

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL – ETAJARE
CONSTRUCȚIE C1**

NR. PROIECT: **Z652/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, B-dul Unirii, nr. 22,
NC 87999**

BENEFICIAR: **S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L.
Adresa: Mun. Târgoviște, B-dul Carol I, nr.
36**

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

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE

Scara 1: 20.000

P0.2a – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.2b – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G ÎN CURS DE ELABORARE

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 2000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE

Scara 1: 200

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare	7
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația.....	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	12
2.5. Echiparea edilitară	14
2.6. Probleme de mediu.....	15
2.7. Opțiuni ale populației	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural	16
3.4 Modernizarea circulației	16
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	17
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	22
3.7 Protecția mediului	23
3.8 Obiective de utilitate publică	23
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	24
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	24

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – ETAJARE CONSTRUCȚIE C1

Adresa: Municipiul Târgoviște, B-dul Unirii, nr. 22, NC 87999

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

Beneficiar: S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L. – Mun. Târgoviște, B-dul Carol I, nr. 36

Data: 2025; **Cod proiect:** Z652

Faza: PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de reglementare a unui teren proprietate privată, persoană juridică, **S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L.**, cu suprafața de 1871 mp, situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, B-dul Unirii, nr. 22, NC 87999 în vederea etajării construcției existente C1.

Amplasamentul care face obiectul studiului este proprietate privată a persoanei juridice S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 1162/21.04.2022.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 776/23.09.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform prevederilor PUG și RLU aferent art. 7.5.6 coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (3) și alin. (4) întrucât se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Prin documentația **PUZ** se va stabili:

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

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii.

- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.
- Contractul de vânzare autenticat cu nr. 1162/21.04.2022.
- Studiu geotehnic.
- Plan de situație vizat O.C.P.I.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestora.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

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



Încadrarea în teritoriu și în localitate

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 29. Parcela studiată aparține intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. aferent, imobilul aparține subzonei ISI- zonă pentru instituții și servicii publice de interes general preponderent - construcții de învățământ.

Reglementări specifice IS:

7.5.1. Tipurile de subzone funcționale sunt următoarele: ISa; ISI; ISs; ISct; ISas; IScu; ISf; ISsp; ISst; ISc; ISps; ISm.

7.5.2. Funcțiunea dominantă a zonei este fie o funcțiune separată dintre cele de la art. anterior, fie combinația a mai multor funcțiuni de la același articol pe aceeași parcelă; zona funcțională IS este cea care determină în cea mai mare măsură caracterul zonei C.

7.5.3. Funcțiunile complementare admise pe aceeași parcelă sunt: LMu2; Llu2; I (unități nepoluante); S (numai birouri).

7.5.4. Utilizări permise pe parcelele și în clădiri sunt următoarele:

7.5.4.1. Utilizările enumerate la art. 7.5.1. care pot ocupa fie în totalitate o parcelă sau o clădire, fie sunt combinate pe aceeași parcelă sau în aceeași clădire; în aceste cazuri funcțiunea IS este în exclusivitate pe parcelă.

7.5.4.2. Locuire în proporție de 50% din SD în fiecare clădire în parte; în aceste cazuri funcțiunea IS este preponderentă pe parcelă.

7.5.5. Utilizări permise cu condiții: Idem art. 7.2.5. „Utilizările permise cu condiții ale terenurilor și clădirilor din zona centrală se referă la cele amplasate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la alin. 4.7.;

construcțiile și amenajările din aceste zone vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate coform legii."

7.5.6. Interdicțiile temporare de construire: Idem art. 7.2.6.

7.2.6.1. În zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcția va fi autorizată în conformitate cu alin. 4.7.3.:

- Pe baza PUZ cu regulament aferent avizat și aprobat conform legii;
- Pe baza documentațiilor tehnice elaborate în vederea obținerii autorizației de construire/desființare și care respectă avizul conform Comisiei Zonelor Protejate Construite;
- Pe baza adeveririi descărcării terenului de sarcina istorică de către Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească” - Târgoviște."

7.2.6.2. În întreaga zonă centrală a Municipiului Târgoviște, construirea va fi autorizată în baza PUZ aprobat cu regulament aferent și PUD.

7.2.6.3. În zonele unde se vor realiza arterele de circulație auto sau pietonală noi sau se vor lărgi arterele de circulație existente construirea va fi autorizată după aprobarea PUZ cu regulament aferent și PUD.

7.2.6.4. În zonele plantate existente (cu excepția activităților de întreținere) și în cele propuse (inclusiv cele „reziduale” pentru amplasarea altor funcțiuni, împreună cu acestea).

Accesul carosabil în interiorul fiecărei parcele în parte trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din stradă și să fie dimensionat astfel încât să se satisfacă toate nevoile de capacitate ale funcțiilor de pe parcelă

Accesul pietonal în interiorul fiecărei parcele trebuie să se facă în mod obligatoriu direct din stradă și să fie dimensionat astfel încât să se satisfacă toate nevoile de capacitate ale funcțiilor de pe parcelă. Racordarea tuturor clădirilor la rețelele edilitare existente de alimentare cu apă, de canalizare, de energie electrică, de telefonie, de gaze naturale este obligatorie.

Divizarea parcelor existente trebuie să conducă la realizarea unor parcele cu dimensiuni și suprafețe corespunzătoare funcțiilor care există pe teren și a celor care urmează a se amplasa.

Înălțimea construcțiilor se stabilește prin PUZ cu regulament aferent, corelată cu necesitățile funcțiilor respective și contextul urban.

Aspectul exterior al construcțiilor: va fi stabilit prin PUZ și PUD, în special în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite la alin. 4.7., precum și acolo unde concepția urbanistică din PUZ o impune; pentru unele zone deosebite și RLUMT face referiri în reglementările pe UTR, legat de aspectul exterior.

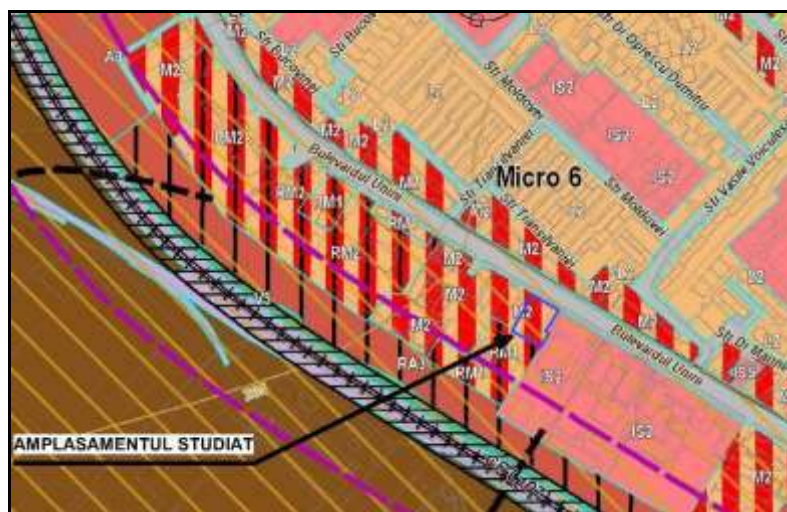
Procentul de ocupare a terenurilor și coeficientul de utilizare a acestora se vor stabili prin PUZ, în funcție de necesitățile funcțiunii respective, de contextul urban și de aspecte estetic-compoziționale; POT poate depăși numai în mod excepțional valoarea de 50% cu justificări în cadrul PUZ.

Pe fiecare parcelă este obligatorie realizarea unor spații plantate adecvate funcțiunii respective (cu rol de izolare, de igienă, de decorație s.a.), în proporție cu suprafața cerută prin actele normative specifice și de alin. 7.3.1.1.26. lit. b. - CU poate stabili organizarea spațiilor plantate din interiorul parcelei în cazul în care acestea trebuie să răspundă unor anumite cerințe urbanistice cum sunt: susținerea unui cap de perspectivă cu plantație; evidențierea și protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin formă, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care există pe parcelă; asigurarea unui anumit tip de plantație către strada între aliniamentul parcelei și clădirea principală sau către incintele semipublice; realizarea împrejurimilor din material dendrofloricol; necesitatea de a corecta prin plantație aspecte neplăcute ale peisajului urban.



Încadrarea în PUG

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG în curs de elaborare", scara 1 :5000, amplasamentul care face obiectul PUZ aparține zonei funcționale M2 - "Subzonă mixtă de locuințe colective și servicii, situate pe principalele artere de circulație sau pe un parcellar specific zonelor industriale care este destinat restructurării".



Încadrarea în PUG în curs de elaborare

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Terenul este situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, din B-dul Unirii, într-o zonă unde predomină activitățile de servicii, instituții publice, instituții de învățământ și locuire colectivă.

Printre reperele urbane din vecinătate avem:

- Liceul Tehnologic Constantin Brâncoveanu;
- Primăria Târgoviște (departamente ale instituției);
- Liceul Teoretic Ion Heliade Rădulescu;
- Seminarul Teologic Ortodox "Sf. Ioan Gură de Aur";
- Restaurant Vatra;
- Mercur Retail Supermarket;
- Bazarul Rușilor;
- Supermarket Profi.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Din punct *morfologic*, terenul cercetat este situat pe terasa superioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița, din cadrul Câmpiei Târgoviștei cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

- Din punct de vedere *geologic* în zonă apar depozite cu vârsta Pleistocen superior, nivelul înalt alcătuite din pământuri coezive, ce se dispun peste depozite aluvionare cu grosimi mari.

- Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în lucrările executate deoarece se situează la adâncimi de cca 7.00 m.

- 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	Lucrări fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$ag = 0.30 g$	3
TOTAL puncte		12

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

- Presiunea convențională recomandată conform NP 112 - 2014, anexa D, tabel D.2, este $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$ și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00 \text{ m}$.

2.3. Circulația

Terenul care a generat documentația (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din Bulevardul Unirii pe latura de nord.

B-dul Unirii reprezintă o arteră importantă a municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens (două benzi/sens). Strada este asfaltată, există trotuare generoase, spațiile verzi sunt amenajare corespunzător, lățimea

drumului public în zona amplasamentului fiind de cca 26,30 m. Pe ambele părți ale străzii sunt amenajate locuri de parcare paralele cu strada.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc.

B-dul Unirii se încadrează la: străzi de categoria a II-a – de legătură, care preiau preiau traficul de pe străzile colectoare și, uneori direct traficul din străzile de folosință locală.



B-dul Unirii (sursa: google maps)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

• limita zona studiată (include B-dul Unirii, parcelele din partea de est, vest și sud), având o suprafață totală de 16022 mp;

• limita proprietate beneficiar.

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafață totală de **1871 mp, NC 87999**.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: B-dul Unirii;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: instituții și servicii, locuire colectivă, căi de comunicație rutieră și pietonală, etc.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - B-dul Unirii NC 75732

Est - Liceul Tehnologic Constantin Brâncoveanu

Sud - Liceul Tehnologic Constantin Brâncoveanu

Vest - NC 2201/1

Vest - NC 72455

- pe distanța de 35,66 m;

- pe distanța de 54,40 m ;

- pe distanța de 39,95 m;

- pe distanța de 31,11 m;

- pe distanța de 19,29 m.

Disfuncționalități, calități

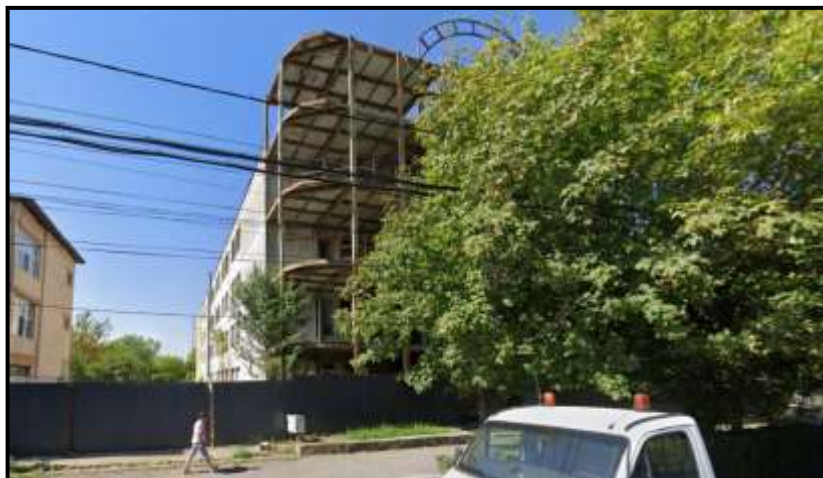
- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces la B-dul Unirii;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- Primăria Municipiului Târgoviște a emis Autorizația de construire nr. 301/27.11.2024 având ca scop "Reabilitarea și schimbarea de destinație din microhotel – cămin 3 în aparthotel" a construcției C1 care era în stare avansată de degradare. În prezent clădirea are 43 de apartamente.

Pe parcela care face obiectul PUZ există în momentul de față 3 construcții:

- construcția C1 cu destinația aparthotel, cu regim de înălțime P+3, în suprafață construită la sol de **719,00 mp**, propusă pentru etajare;
- construcția C2 cu destinația anexă - magazie, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **32,00 mp**, propusă pentru desființare;
- construcția C3 cu destinația grup sanitar, cu regim de înălțime parter, în suprafață construită la sol de **65,00 mp**, propusă pentru desființare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	1871.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	816	44%
- constructie C1 - clădire aparthotel, propusă pentru etajare	719	
- constructie C2 - anexă - magazie, propusă pentru desființare	32	
- constructie C3 - grup sanitar, propusă pentru desființare	65	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	2973	

- SUPRAFAȚA CIRCULAȚIE SPAȚII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1055	56%
INDICI URBANISTICI : POT = 44%; CUT = 1,60; Nr. Niv. = P+3E		



Parcela studiată (sursa google maps)

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

- Nord – Locuință colectivă (bloc) la distanța de 28,50 m;
- Nord - Est – Locuință colectivă (bloc) la distanța de 34,80 m, 67,00 m;
- Nord - Vest – Locuință colectivă (bloc) la distanța de 34,50 m;
- Est – Liceul Tehnologic Constantin Brancoveanu la distanța de 3,15 m față de limita parcelei și la distanța de 11,15 m față de clădirea propusă pentru etajare.
- Sud - Vest - Locuință colectivă (bloc) la distanța de 42,40 m;
- Vest – Locuință colectivă (bloc) la distanța de 56,80 m.

Nu se propune construirea unor clădiri noi, ci se propune etajarea unei construcții existente, autorizate cu destinația de hotel apartament (aparthotel), de la regimul de înălțime de P+3E la P+4E.

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.
- Clădirea existentă C1 a fost deja racordată anterior (autorizație de construire nr. 301/27.11.2024 pentru reabilitare și schimbare de destinație în aparthotel).

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, la care este branșată clădirea existentă.

Alimentarea cu gaze

- În zonă, pe B-dul Unirii există rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

- Clădirea existentă este branșată la acestea.

Alimentarea cu energie electrică

- Pe B-dul Unirii există rețea de alimentare cu energie electrică la care este branșată clădirea existentă.

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

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

2.7. Opțiuni ale populației

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

Prin Certificatul de urbanism nr. 776/23.09.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare**

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de etajare a construcției existente C1, regim de înălțime propus **P+4E**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

Se vor respecta retragerile edificabilului propus față de limitele parcelei, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat.

La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate. Nu se induc servituți parcelelor învecinate. Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 29, unde funcțiunea dominantă este de ISI- zonă pentru instituții și servicii publice de interes general preponderent - construcții de învățământ.

Tipurile de subzone funcționale sunt următoarele: ISa; ISI; ISs; ISct; ISas; IScu; ISf; ISsp; ISt; ISc; ISps; ISm.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent drumului public Bulevardul Unirii.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este întreținută și amenajată periodic (plantații de aliniament).

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile și pietonale: se asigură din spațiul public al B-dului Unirii.

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la clădirea amenajată cât și pentru accesul tehnic (salubritate, situații de urgență - I.S.U.).

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiela investitorului, cu raze de 12,00 m.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarele existente ale B-dului Unirii. Accesul clienților și personalului în clădirea propusă se va asigura prin planul fațadelor principale.

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

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

Clădirea propusă se încadrează conform Anexei 1 din HG 525/1996 la punctul 1.10 "Construcții de turism", 1.10.2 - "Hotel apartament".

Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel: "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.

În prezent sunt existente 43 de apartamente în construcția existentă C1 și se dorește realizarea a încă 11 la etajul propus.

Proiectantul propune realizarea a 14 de locuri de parcare astfel:

- 12 locuri de parcare cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m;
- 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități, cu dimensiunile 3,50 m/5,00m;
- 1 loc de parcare pentru aprovizionare cu dimensiunile de 3,00 m/8,00 m.

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

Beneficiarul investiției va monta la ieșirea din obiectiv indicatorul rutier: fig. B2 „Oprire”, corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă.

Capacități de transport admise

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

- gabaritul drumului public Bulevardul Unirii: 26,30 m;
- greutate maximă admisă incintă: 25 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune etajarea construcției existente C1 – hotel apartament.

În prezent sunt existente 43 de apartamente în construcția existentă C1 și se dorește realizarea a încă 11 apartamente la etajul propus.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

S – Zonă comerț și servicii - turism

Operațiuni urbanistice propuse

Se definește edificabilul maxim - cu regim de înălțime **P+4E**.

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

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Aliniere edificabilului propus astfel :

Aliniere edificabil propus Parter:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord va fi de minim 2,95 m;
- retragerea față de limita proprietății spre est va fi de minim 8,00 m și 12,80 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 3,00 m și 9,80 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 4,20 m.

Aliniere edificabil propus etaje superioare:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord va fi de minim 2,95 m;
- retragerea față de limita proprietății spre est va fi de minim 6,00 m și 11,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 8,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 3,00 m.

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște – UTR 29.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	16022.00		100%
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	10849.00	100%	68%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	2405.00	22%	
ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA	987.00	9%	
ZONA SPATII VERZI PUBLICE	412.00	4%	
ZONA INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	7045	65%	

SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	3302.00	100%	21%
ZONA INSTITUȚII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	3302	100%	
EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - S - din care:	1871.00	PROC.	12%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	936.00	50%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	4680*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	467.00	25%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	468.00	25%	
INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 50%; CUT max. = 2,50; Rh max. = P+4E; H max. coama = 17.00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- * POT maxim = 50%
- * CUT maxim = 2,50
- * Rh maxim = P+4E
- * H max.= 17,00 m
- * Regimul de construire: izolat
- * Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 25%.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige (se admit accente de culoare);
- tâmplăria se va realiza într-o culoare unitară pentru toată construcția;
- sticla folosită va fi unitară pentru toată construcția;
- se recomandă jgheburile să fie maro sau gri;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- siglele vor avea dimensiuni reduse și se vor trata unitar ca aspect;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;
- se admit acoperișuri: terasă;
- nu se admite închiderea balcoanelor decât dacă închiderea lor se va face în baza unui proiect unitar;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

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

1. Integrare funcțională

- Investiția propusă – etajarea construcției existente C1 – se înscrie în caracterul funcțional al zonei, dominată de clădiri cu destinație de servicii, instituții publice și comerț.
- Funcțiunea propusă este compatibilă cu utilizările existente din vecinătate, contribuind la completarea și consolidarea caracterului urban al Bulevardului Unirii.
- Prin extinderea pe verticală, se asigură o mai bună valorificare a terenului și o densificare echilibrată a țesutului urban.

2. Integrare volumetrică și arhitecturală

- Volumetria propusă respectă alinierea și regimul de înălțime predominant al construcțiilor din zonă, caracterizate prin imobile cu parter și 2–3 etaje (instituții publice) și imobile locuințe colective P+4 – P+10.
- Etajarea se realizează cu respectarea proporțiilor arhitecturale ale clădirii existente, folosind un limbaj contemporan, dar coerent cu specificul zonei centrale a municipiului.
- Materialele de finisaj și culorile propuse se armonizează cu fondul construit, evitând contrastul vizual puternic și contribuind la continuitatea estetică a frontului stradal.

3. Integrare urbană și relații cu vecinătățile

- Amplasamentul se află într-o zonă urbanizată, bine deservită de infrastructura rutieră și rețelele edilitare existente, fără a necesita lucrări majore de extindere.
- În imediata vecinătate se află Liceul Tehnologic „Constantin Brâncoveanu”, Primăria Târgoviște, precum și unități comerciale și de alimentație publică (Restaurant „Vatra”, supermarket „Profi”, centrul comercial „Mercur”), ceea ce conferă amplasamentului un caracter central, activ și atractiv.
- Investiția propusă contribuie la revitalizarea estetică și funcțională a frontului Bulevardului Unirii, fără a afecta condițiile de insorire, ventilare sau accesibilitate ale vecinătăților.

4. Integrare peisajeră și spații adiacente

- Se propune reconfigurarea spațiilor verzi și a platformelor pietonale din jurul clădirii, prin utilizarea unor finisaje permeabile și integrarea de elemente vegetale decorative.
- Se asigură accesibilitate pietonală și auto facilă, cu respectarea normativelor de circulație și siguranță.
- Se urmărește crearea unui ambient urban coerent, care să contribuie la atractivitatea zonei de servicii.

Concluzie:

Etajarea construcției C1 de pe Bulevardul Unirii nr. 22, municipiul Târgoviște, reprezintă o intervenție arhitecturală echilibrată, care se integrează armonios în contextul urban existent, caracterizat prin funcțiuni mixte de instituții, servicii și comerț. Prin conformarea volumetrică, tratamentul arhitectural modern și folosirea materialelor compatibile cu mediul construit, investiția propusă contribuie la valorificarea imaginii urbane a bulevardului și la consolidarea caracterului reprezentativ al zonei centrale. Totodată, proiectul respectă cerințele urbanistice, edilitare și de mediu, asigurând o dezvoltare coerentă, sustenabilă și integrată în cadrul municipiului Târgoviște.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 503/05.03.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta condițiile igienico-sanitare obligatorii impuse prin Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat:

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.

* Distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

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

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.

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

Pentru finisajele interioare - pavimente și pereți - se vor utiliza materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile și netoxice astfel încât să fie ușor de igienizat; plafoanele și accesoriile suspendate trebuie să fie construite și finisate astfel încât să prevină formarea de mușgai sau acumularea de murdărie.

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/dormit 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 imobilelor se vor alege astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

La proiectarea și construcția imobilelor de cazare tip apartament se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii.

Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere.

În perioada de executare a lucrărilor vor fi respectate următoarele măsuri:

- transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăștiilor acestora;

- se vor folosi plase de reținere a particulelor de praf rezultate în urma operațiunilor de execuție și se va practica stropirea cu apă;

- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel prin folosirea plaselor de protecție care vor înconjură zona de lucru;

- în etapa de șantier, pentru a se evita creșterea concentrației de pulberi în suspensie în aer se va avea în vedere stropirea suprafețelor de teren la zi și curățirea corespunzătoare a mijloacelor de transport la ieșirea din șantier;

- se va întocmi și respecta graficul de execuție a lucrărilor cu luarea în considerare a condițiilor locale și a condițiilor meteorologice;

- se va menține ordinea și curățenia în incintă și în zona limitrofă obiectivului;

- pe toată perioada realizării lucrărilor de realizare a investiției vor fi respectate prevederile STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate ale aerului din zonele protejate în ceea ce privește pulberile.

Constructorul va asigura:

- Utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului;

- Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate;

- Strângerea materialelor folosite după terminarea lucrărilor și transportarea acestora la sediul prestatorului;

- Eliberarea terenului de materiale care pot să degradeze sau să polueze zona;

- Limitarea deplasării echipelor și echipamentului numai pe căile de acces aprobate;

- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;

- Deșeurile menajere rezultate în timpul activității de executare a lucrărilor, se vor colecta și se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/ containere cu capac și vor fi evacuate de societăți specializate, pe baza de contract.

- Zonele destinate pentru aruncarea deșeurilor de către clienți vor fi marcate și amplasate strategic în apropierea spațiului de alimentație publică, pentru a facilita accesul și utilizarea acestora. Aceste zone vor fi echipate cu coșuri de gunoi conform normelor în vigoare și vor fi supravegheate periodic pentru a asigura curățenia și ordinea.

- Beneficiarul proiectului se va asigura ca toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât să nu determine deteriorarea calitatii aerului, apelor, solului și subsolului, conform legislației în vigoare referitoare la protejarea mediului, iar în cazul în care vor fi identificate riscuri sau impacturi negative asupra mediului, se vor implementa măsuri corective imediate.

Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor;

Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop;

Pentru orice eveniment de mediu apărut din vina executantului în timpul lucrării va fi anunțat imediat beneficiarul, iar înlăturarea efectelor se va face pe cheltuiala executantului lucrării. Lucrările de realizare a proiectului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Se vor aplica măsuri eficiente de hidroizolare a clădirii, ținând cont de nivelul apelor freatice, pentru minimizarea riscului de apariție a infiltrațiilor.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor, respectiv a elementelor lor delimitatoare astfel încât zgomotul provenit din exteriorul clădirii sau din camerele alăturate perceput de către

ocupanții clădirii, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată în interiorul spațiilor o ambianță acustică minim acceptabilă. Criterii parametri și niveluri de performanță cu privire la asigurarea ambianței acustice în interiorul încăperilor - nivel de zgomot echivalent interior (limite admisibile) datorat unor surse de zgomot exterioare unităților funcționale: 30 dB(A)±5 dB(A) (în plus ziua, în minus noaptea).

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 (Aeqi), 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.

c) 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.

Se vor evita activitățile potențial generatoare de zgomot care să interfereze cu odihna locuitorilor din zona învecinată.

Se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Pentru a nu se depăși nivelul de zgomot prevăzut în normele legale, se pot lua măsuri suplimentare de atenuare a propagării undelor sonore către vecinătăți și să se evite staționarea autovehiculelor cu motorul pornit.

Zgomotele din perioada de executare a lucrărilor propuse se vor încadra în limitele admise, conform legislației actuale.

Monitorizarea periodică a nivelului de zgomot și vibrații la nivelul spațiilor adiacente, astfel încât să fie respectate limitele maxime admise prevăzute de legislația în vigoare (STAS 10009/2017 și Legea 121/2019).

Prin modalitatea de amenajare, dotare și funcționare a obiectivului studiat se va evita producerea de disconfort fonic în vecinătate de o intensitate mai mare de 50-55 dB(A) pe timp de zi. Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 - Acustica urbană, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Această recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (de exemplu traficul auto). Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, pentru reducerea impactului generat de funcționarea echipamentelor (se vor utiliza echipamente silențioase) va fi nevoie, se vor monta bariere fonice lângă sursele de zgomot, respectiv amortizori sub echipamentele care pot genera vibrații, izolându-le față de receptorii apropiați, asigurându-se astfel respectarea limitelor de zgomot impuse de legislația în vigoare, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/ 21.02.2014, art. 16 (completat și modificat prin Ord. M.S. nr. 1257/2023).

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a investiției propuse, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Unitatea va fi dotată și aprovizionată, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinsecție, dezinsecție și deratizare. Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se asigură prin bransament la rețeaua existentă. Se va menține bransamentul existent.
- Soluția propusă este de menținere/ creștere putere instalată la rețeaua existentă din Bd. Unirii (E-Distribuție Muntenia). Se vor prevedea tablouri generale noi, posturi de transformare sau posturi de bransament adaptate noii puteri (daca este cazul).
- Materiale: Cablu subteran, LES 0,4 kV / 20 kV, respectând distanțele de protecție.
- Necesari estimativi: Putere instalată calculată în funcție de suprafața nouă + dotări (iluminat, climatizare, etc.). Se va întocmi studiu de soluție / aviz tehnic de racordare.
- Lucrări: Rețele interne noi + bransament (aviz distribuitor).

Alimentarea cu apă

- Alimentarea cu apă a clădirii propuse se asigură prin bransament la rețeaua publică existentă. Se va menține bransamentul existent.
- Debit de calcul (Q): $Q = Q_{\text{menajer}} + Q_{\text{incendiu}}$
- Consum specific: 180 l/zi/persoană.
- Consum zilnic menajer: 160 persoane $\times$ 180 l/zi = 28.800 l/zi (28,8 m³/zi).
- Debit orar maxim: 28,8 m³/zi $\times$ 1,5 / 24 h = 1,8 m³/h.
- Debit incendiu (hidranți interiori + exteriori): 10 l/s (NP 90-2010 pentru clădire P+4).
- Debit total de calcul: $\approx$ 2,5–3,0 m³/h (bransament existent CATD va fi verificat / dimensionat).
- Diametru bransament propus: PEHD Ø 50–63 mm (presiune minimă 2,5 bar la contor). Rezervor compensare (opțional): 2 $\times$ 10 m³ (balansare + incendiu).

Canalizarea menajeră

- Se asigură din sistemul public de canalizare al zonei. Se va menține bransamentul existent.
- Debit de calcul (Q_{canal}): $Q_{\text{canal}} = 0,95 \times Q_{\text{apă menajer}}$ (sistem separativ)
- Debit menajer: $\approx$ 27,36 m³/zi ($\approx$ 27,36 m³/h maxim).
- Debit pluvial (calcul conform SR 1846-2006): – Suprafață impermeabilizată $\approx$ 800 mp (acoperiș + accese/parcări). – Intensitate ploaie: $i = 120$ l/s/ha (Târgoviște, perioadă 10 min). – Debit pluvial: $Q_{\text{pl}} = 0,012 \times A \times i \approx 9,6$ l/s.
- Debit total evacuare: $\approx$ 30–35 l/s (bransament la rețeaua CATD).
- Diametre conducte:
 - Interne: PVC-KG Ø 110–200 mm (pante 1–2 %).
 - Racord stradal: Ø 200 mm (verificare aviz CATD).
- Pre-epurare: Separatoare hidrocarburi + decantoare pentru parcări.
- Apele pluviale din incintă vor fi descărcate liber la teren.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze naturale se va menține bransamentul existent.

- Se va realiza stație de reglare-măsurare-predare (SRMP) dacă este necesar, în funcție de consumul post-etajare (încălzire, apă caldă, gătit – aparthotel).
- Materiale: Conducte PEHD / oțel, respectând zonele de protecție (NTPEE-2018, Legea 123/2012).
- Lucrări: Proiect tehnic de firmă autorizată ANRE, cu aviz prealabil de la distribuitor.

Gospodăria comună

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

3.7 Protecția mediului

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

În faza de execuție:

- Organizarea șantierului se va realiza astfel încât să nu afecteze spațiile verzi, trotuarele și circulațiile adiacente; materialele de construcție vor fi depozitate în perimetrul propriu al amplasamentului.
- Se vor utiliza utilaje și echipamente conforme normelor privind emisiile de zgomot și noxe (Directiva 2000/14/CE și HG nr. 321/2005).
- Praful rezultat din activitățile de construcție va fi limitat prin udarea periodică a zonelor de lucru și acoperirea materialelor pulverulente.
- Deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv și transportate către operatori autorizați, conform legislației privind gestionarea deșeurilor din construcții și demolări (HG nr. 856/2002).
- Se vor lua măsuri pentru protejarea rețelelor edilitare existente, astfel încât să nu fie afectate în timpul lucrărilor.

2. În faza de exploatare:

- Se va asigura colectarea selectivă a deșeurilor menajere și reciclabile, prin amenajarea de spații dedicate conform normelor locale.
- Sistemele de alimentare cu apă, canalizare și energie vor fi racordate la rețelele publice existente, evitând descărcările necontrolate de ape uzate sau emisii poluante.
- Se vor utiliza corpuri de iluminat cu eficiență energetică ridicată (LED) și aparate electrice încadrate în clase superioare de eficiență (A++ sau A+++).
- Izolațiile termice vor respecta cerințele din normativele privind performanța energetică a clădirilor, contribuind la reducerea consumului de energie.
- Se recomandă folosirea materialelor ecologice și reciclabile la finisaje (vopsele fără compuși organici volatili, tencuieli minerale, tâmplării cu rupere de punte termică etc.).
- Se va menține un nivel adecvat de spațiu verde în incintă, cu plante adaptate climatului local, care contribuie la reducerea efectului de insulă de căldură și la îmbunătățirea calității aerului.

Concluzie:

Investiția de etajare a construcției C1 se realizează cu respectarea principiilor dezvoltării durabile și a normelor de protecție a mediului. Prin aplicarea recomandărilor propuse, impactul asupra factorilor de mediu — aer, apă, sol, zgomot, biodiversitate și peisaj urban — este neglijabil și temporar, limitat la perioada de execuție.

În faza de exploatare, clădirea va funcționa în condiții de eficiență energetică și confort urban, fără emisii poluante, contribuind la îmbunătățirea imaginii arhitecturale și funcționale a zonei centrale a municipiului Târgoviște.

Astfel, proiectul se înscrie în obiectivele de dezvoltare sustenabilă și protecție a mediului, promovând o arhitectură responsabilă, integrată și compatibilă cu specificul urban existent.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației este proprietate privată a persoanei juridice **S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L.**, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1162/21.04.2022.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 9 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 : 9 luni;
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare etajare construcție – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categorii de investiții/costuri:

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

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

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

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- * Se propune etajarea construcției existente C1– hotel apartament.
- * Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: **POT maxim = 50%, CUT maxim = 2,50, Rh maxim = P+4E, H maxim = 17,00 m.**
- * Accesul auto și pietonal se va realiza din Bdul Unirii pe latura de nord.
- * Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în procent de minim 25% (468 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "ETAJARE CONSTRUCȚIE C1"

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 "ETAJARE CONSTRUCȚIE C1", Municipiul Târgoviște, B-dul Unirii, Nr. 22, 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 modificador pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 22/1995 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. 227/1996 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;*
- *Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;*
- *Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;*
- *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
- *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;*

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața de **1871 mp**, este proprietate privată a persoanei juridice **S.C. MAGIC ART HOUSES S.R.L.**, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 1162/21.04.2022.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, B-dul Unirii, Nr. 22, NC 87999, județ Dâmbovița.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **S – Zonă comerț și servicii**.

Funcțiunea dominantă a zonei este de **Isi** - zonă pentru instituții și servicii publice de interes general preponderent - construcții de învățământ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizări permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 22/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

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

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

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

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

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

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

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

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

- Se va menține aliniamentul existent spre B-dul Unirii.

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 clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

● retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord va fi de minim 2,95 m;

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

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

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

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

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

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 B-dul Unirii.

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 B-dul Unirii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține parcela în forma actuală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcții de turism se va asigura minim 25% spațiu verde din suprafața terenului.

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

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **S – Zonă comerț și servicii.**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

Pentru zona funcțională propusă **S**, 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 COMERȚ ȘI SERVICII – S (S= 1871 mp)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- S - zonă comerț și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii în domeniul turismului;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- hotel apartament;
- aparthotel;
- spații administrative;
- piscină, garaj, anexe;
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază;
- alei carosabile, trotuare, parări;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeuri menajere;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

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

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 14,25 m față de axul drumului public Bulevardul Unirii;
- construcțiile se vor retrage la minim 17,20 m, față de axul străzii Bulevardul Unirii pe latura nordică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul existent - latura de nord la minim 2,95 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară spre sud va fi de minim 4,20 m edificabil Parter și 3,00 m edificabil etajele superioare;
- retragerea față de limita laterală spre est va fi de minim 8,00 m și 12,80 m edificabil Parter și 6,00 m și 11,00 m edificabil etajele superioare;
- retragerea față de limita laterală spre vest va fi de minim 3,00 m și 9,80 m edificabil Parter și de minim 8,00 m edificabil etajele superioare.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al B-dului Unirii și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;
- accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului, cu raze de 12,00 m;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din B-dul Unirii.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

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

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

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

- 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.

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

- executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul de amplasament, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se admite dezmembrarea zonelor necesare pentru echipamente tehnico-edilitare;

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși $H_{max} = 17,00$ m;
- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige (se admit accente de culoare);
- tâmplăria se va realiza într-o culoare unitară pentru toată construcția;
- sticla folosită va fi unitară pentru toată construcția;
- se recomandă jgheburile să fie maro sau gri;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- siglele vor avea dimensiuni reduse și se vor trata unitar ca aspect;
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;
- se admit acoperișuri: terasă;
- nu se admite închiderea balcoanelor decât dacă închiderea lor se va face în baza unui proiect unitar;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Articolul 20- PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- locurile de parcare se vor asigura astfel:
- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale;

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 25% spațiu verde pe parcela care face obiectul PUZ;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelei;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;
- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT = 50%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT = 2,5 (se admit demisol/subsol);

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 29.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu