

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

---

# PUZ – CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT

*Municipiul Târgoviște, Str. Aleea Sinaia, NC 90242, NC 90243,  
județ Dâmbovița*

---

Beneficiari: **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.–** Mun.  
Târgoviște, str. Lt. Stancu Ion, nr. 35C, jud. Dâmbovița

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE  
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU  
DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE  
ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT**

NR. PROIECT: **Z558/04.2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Șoseaua  
Nordului, Nr. 27, 27A**

BENEFICIARI: **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. și S.C.  
GRAND EUFORIA S.R.L.– Mun. Târgoviște,  
str. Lt. Stancu Ion, nr. 35C, jud. Dâmbovița**

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

FAZA  
PROIECTARE: **PUZ**

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT      Urbanist Miruna Chirițescu  
URBANISM:

PROIECTANT      Inginer Marian Radu  
REȚELE  
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*

<b>P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA IN ZONĂ</b>	Scara 1: 1.500
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 500
<b>P5. – IMAGINE ZONĂ</b>	
<b>P7. – PROFILE TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 100

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

## VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE - cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	7
1.2 Obiectul P.U.Z. ....	7
1.3 Surse documentare.....	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă .....	8
2.2. Elemente ale cadrului natural .....	10
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă .....	13
2.5. Echiparea edilitară .....	15
2.6. Probleme de mediu.....	16
2.7. Opțiuni ale populației.....	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	17
3.3 Valorificarea cadrului natural .....	17
3.4 Modernizarea circulației.....	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3).....	21
3.7 Protecția mediului .....	25
3.8 Obiective de utilitate publică .....	26
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse .....	27
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PUZ - CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT

**Adresa:** Str. Șos. Nordului, Nr. 27, 27A, Municipiul Târgoviște

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

**Beneficiar:** S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.

– Mun. Târgoviște, str. Lt. Stancu Ion, nr. 35C, jud. Dâmbovița

**Data:** aprilie 2024; Cod proiect: Z558

**Faza:** PUZ

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale și de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unor construcții – spațiu de joacă și spațiu agrement, pe un teren cu suprafața totală de 2463 mp format din două parcele cu numerele cadastrale 90242 (644 mp) și 90243 (1819 mp), situat pe Str. Șos. Nordului, Nr. 27, 27A, UTR 30, în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație complementară (Hotel Del Ponte, restaurant Del Ponte).

Amplasamentul care face obiectul PUZ este proprietate privată a S.C. Scapino Com S.R.L. pentru care s-au realizat două convenții de constituire a unui drept de suprafață, unul între proprietar și S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L (act autentificat cu nr. 628/29.03.2024) pentru parcela cu NC 90242 și unul cu S.C. GRAND EUFORIA S.R.L. (act autentificat cu nr.627/29.03.2024) pentru parcela cu NC 90243. Beneficiarele finale ale prezentului proiect vor fi **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L..**



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 375/10.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (3), lit. d) coroborat cu prevederile art. 7.6.6 din PUG și RLU, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru modificarea funcțiunii terenului.

Prin documentația PUZ — "CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT", 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;

- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

### 1.3 Surse documentare

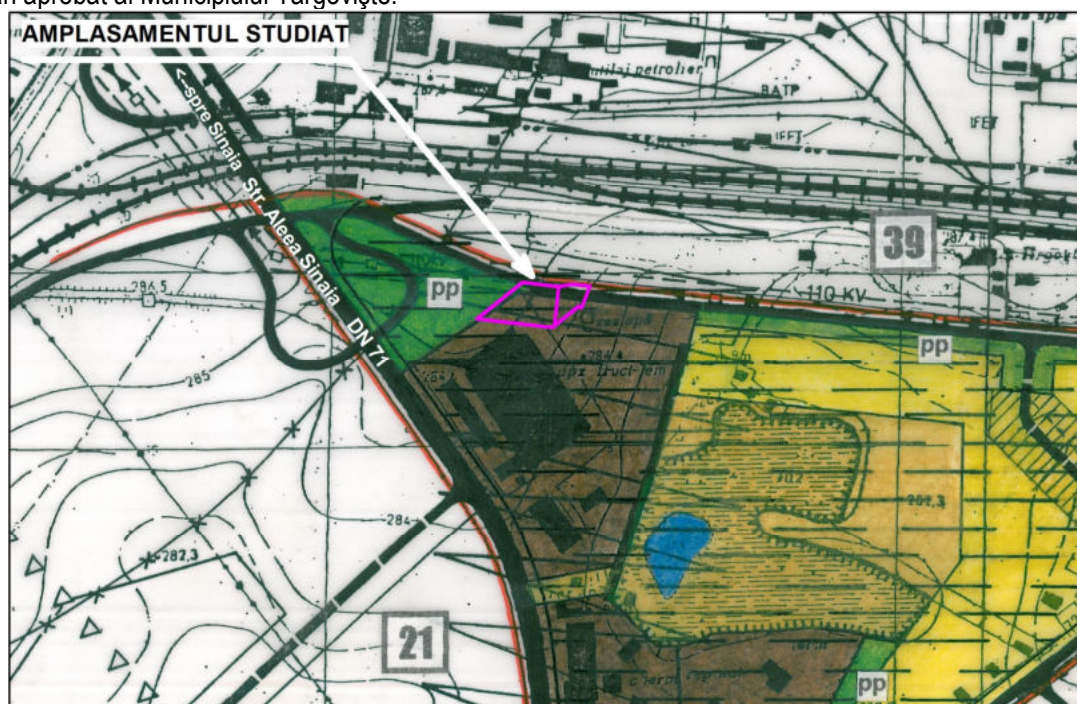
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Actul de dezlipire autentificat cu nr. 518/15.03.2024;
- Convenția de constituire a unui drept de suprafață autentificată cu nr. 628/29.03.2024;
- Convenția de constituire a unui drept de suprafață autentificată cu nr. 627/29.03.2024;
- Studiu geotehnic;
- Studiu echipare edilitară;
- Studiu de circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 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.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 30, la cca. 50 m de limita teritoriului administrativ al municipiului. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.





## Încadrarea în PUG

### **Prescripții conform PUG aprobat:**

Funcțiunea dominantă a zonei: LMu – Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m);

Tipuri de subzone functionale: LMu1: LMu2; ISc; ISps; I; GC; Pp; Ppp; TA; TRA; TRS;

Funcțiuni complementare admise zonei:

- activități de tip IS complet nepoluante și cu caracter compatibil funcțiilor din UTR 21;  
- activități de tip I cu reconversie dirijată de la activități industriale către activități industriale către activități în principal de depozitare;  
- activități de transport strict limitate la incintele existente și acceptate până la reconversie funcțională compatibilă cu zona;

- activități de gospodărie comunală (pentru o etapă de largă perspectivă) - pepinieră;

- spații plantate de tip scuar;

- plantație de protecție în zona viitorului pasaj rutier denivelat cu CF, precum și de-a lungul zonei CF.

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ):

- zonele TRA - ape stagnante și TRS - seismicitate amplificată (vezi piese desenate cu reglementări pe UTR), pentru care trebuie întocmite studii specifice, componente ale PUZ;

- parcelele adiacente Aleii Sinaia, Aleii Mănăstirea Dealu și a arterei de legătură de-a lungul zonei CF, între Aleea Mănăstirea Dealu și viitorul pasaj rutier;

- zona ocolitorului de trafic greu, viitoare străpungere în prelungirea străzii Căramidari (vezi planșa cu reglementări pe UTR);

- GC - viitoare pepinieră.

Amplasarea față de aliniament: Aliniamentul parcelelor situate la arterele de circulație Aleea Sinaia și Aleea Mănăstirea Dealu vor fi stabilite astfel încât să permită mărirea profilului transversal.

Amplasarea în interiorul parcelei: Amplasarea construcțiilor pe parcelele studiate pe noua arteră de legătură între Aleea Mănăstirea Dealu și pasajul rutier denivelat se va face la minim 7 m față de aliniamentul parcelelor respective, ca o măsură de protecție suplimentară față de vecinătatea zonei de triaj CF din UTR 39.

Accese carosabile/Accese pietonale: Accesul carosabil și pietonal la pepinieră se va face din Aleea Sinaia.

Înălțimea construcțiilor/Aspectul exterior al construcțiilor/Procentul de ocupare al terenului:

Construcțiile amplasate la intersecția Aleii Sinaia cu Aleea Mănăstirea Dealu și la intersecția Aleii Sinaia cu prelungirea arterei de rocadă (viitoare străpungere) vor fi conformate spațial astfel încât să asigure marcarea accesului și a ieșirii spre Sinaia, POT va asigura atingerea scopurilor propuse.

Spații verzi: Zona de pepinieră va avea în vedere și realizarea unui aport în depoluarea zonei prin categoriile de plantații și amplasarea acestora; Spațiul verde de protecție amplasat de-a lungul zonei CF va fi tratat ca o prelungire funcțională a scuarului propus în fața gării.

Conform prevederilor PUG și RLU imobilele NC 90242 și NC 90243 se află în zona I - Zonă de unități industriale de depozitare și transport. Pentru această zonă nu se prevăd indicatori urbanistici.

Funcțiunea dominantă a zonei I:

a) Subzona industrială Nord - industrie mică, depozitare, construcții, rezervă;

b) Subzonă industrială SUD - industrie metalurgică;

c) Subzonă industrială UPET - industrie metalurgică;

d) Unități industriale izolate între alte funcțiuni - industrie metalurgică, textilă, hârtie, alte activități industriale, transport și depozitare, construcții.

În toate subzonele industriale sunt permise următoarele funcțiuni complementare: ISa; IScu; ISf; ISsp; ISc; ISps; A; P; GC; TE; CC;

Funcțiunile interzise:

a. Locuire - LM, LI cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanență, acolo unde legislația prevede acest lucru, împreună cu măsurile aferente;

b. Instituții și servicii publice de interes general - ISi, ISs, ISt, ISct, ISas cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosință exclusivă a unităților industriale;

c. Unități militare - S cu activități periculoase pentru activitatea industrială cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților industriale;

d. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepții la alin. a și b se face în incintele unităților industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat;

e. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepție la alin. c se poate face, după caz, în incinta industrială sau într-o incintă separată pe bază PUZ cu regulament aferent aprobat;

Sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

Utilizările permise:

a. Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu;

b. Modificarea volumului sau naturii activităților I și ISps existente în zona funcțională I este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a AM pe baza Studiului de impact asupra mediului (SIM);

c. Posibilitatea creșterii, precum și obligativitatea menținerii sau a descreșterii față de situația existentă a parametrilor urbanistici în fiecare din zonele industriale;

d. schimbările parametrilor urbanistici pot fi determinate de următoarele motive:

- necesități de modificare a tehnologiei;
- necesități de protecție a mediului;
- necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
- divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice;
- cerințe ale actelor normative;
- apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise;

Schimbările acestor parametri sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

Utilizări permise cu condiții:

a) Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:

- Monumente, ansambluri și situri istorice;
- Infrastructuri feroviare;
- Drumuri publice;
- Cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
- Construcții și amenajări cu destinație specială;
- Construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;

Interdicțiile temporare de construire - până la aprobarea PUZ cu regulament aferent:

b) Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamente aferente care stabilesc:

- Modul de schimbare a parametrilor urbanistici în subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUGMT și cu motivele care pot genera schimbările;
- Implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
- Reglementările de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici;
- Amplasarea și forma generală a construcțiilor;
- Condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1500 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Parcelele studiate aparțin intravilanului municipiului, conform PUG aprobat prin HCL 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.

Amplasamentul are acces carosabil public din Șos. Nordului (NC 88454) care face legătura cu Aleea Sinaia.

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane a Târgovistei.

- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară–argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de băltire temporară a apelor provenite din precipitații.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat - se situează sub adâncimea de -25m.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluviale (argile).
- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare (argilă cafenie, plastic vartoasa).
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 (hartă anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012,valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.  
 Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință  $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$  cu perioada de revenire de 10 ani și  $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$  cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).
- Conform STAS 11100/1-93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani  $(1)$ ;
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30 $g$  iar perioada de colț „ $T_c$ ” are valoarea de 0,70 in zona nord-vestica a amplasamentului si 1,00 sec.in zona sud-estica (sursa:<https://www.encyclopedia.org>).
- Analizele de laborator identifică un teren de fundare alcătuit din argilă nisipoasă plastic vârtosă cu mici concrețiuni calcaroase și elemente de pietriș,nisip argilos cu elemente de pietriș, plastic vârtos.
- Pentru construcția proiectată, fundarea se va face direct în terenul natural respectiv începând cu adâncimea  $h = - 1,10 \text{ m}$ .
- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale conform STAS 3300/2 – 85 si NP 112-2014, pentru acest tip de pământ (argilă nisipoasă plastic vârtosă), pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1,00 \text{ m}$  și o cota de fundare  $D_f = -2,00 \text{ m}$ :  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ .
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 126/2010.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietriș cu nisip) se dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației  $B = 1,0 \text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0 \text{ m}$
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investitiei, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” –MLPAT 1994, după modul de comportare la săpat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat		Greutatea medie in situ (in	Afanarea dupa executare
			Manual	Mecanizat		

			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder cu tractor	Moto screper cu tractor	sapatura) kg/m3	a saturii %
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
3	Argila Nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

### 2.3. Circulația

Terenul care a generat documentația (parcelele beneficiarelor) are accesibilitate carosabilă și pietonală din Șos. Nordului ( NC 88454), care face legătura cu Aleea Sinaia.

Strada Aleea Sinaia reprezintă o artera importantă a Municipiului Târgoviște (DN 71/72), se circulă în dublu sens și are 2 benzi/sens.

Drumul public local Șos. Nordului este în curs de modernizare, și are o lățime variabilă, de cca 9,50 m.

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

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





Soseaua Nordului (documentar foto)

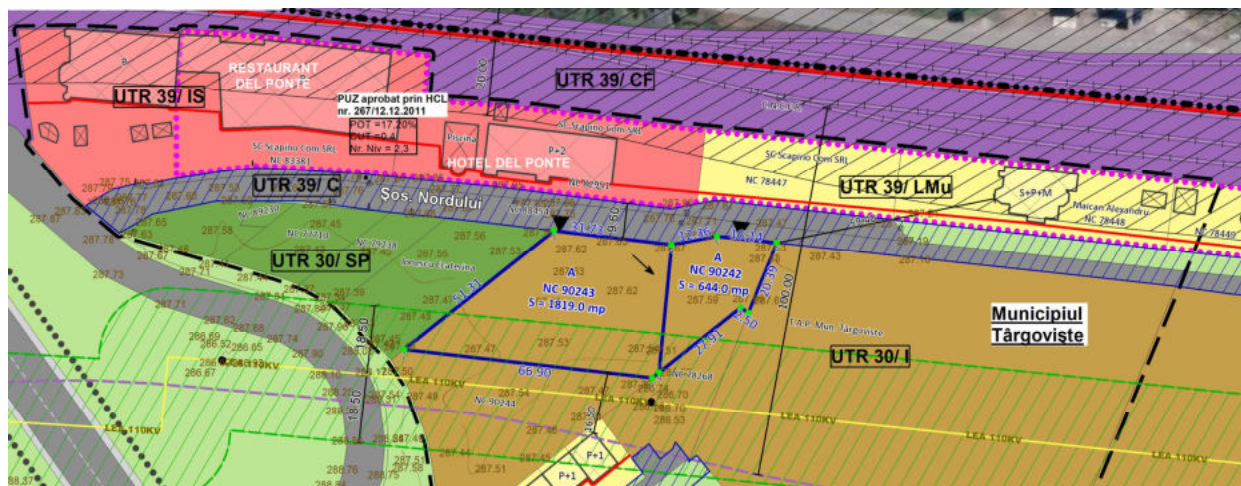
### **Circulație feroviară**

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în vecinătatea liniei c.f. Ploiești Vest-Târgoviște pe partea stângă între km. 53+993 la distanța de 37 m față de axul liniei 6 și km 54+088 la distanța de 82 m față de axul liniei 2-linie directă , cu distanțe variabile de 48 m față de axul liniei 2 (47 m față de axul porțiunii de linie cuprinsă între sch 6 si 10) în dreptul km 54+051 și 45 m față de axul liniei 2 (39 m față de axul porțiunii de linie cuprinsă între sch 6 si 10) în dreptul km 54+009.

## **2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă**

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște (cca 50 m);
- limita intravilan aprobat (cca 50 m);
- limita PUZ-uri aprobate;
- limita zona studiată (include drumul public aparținând Consiliului Local al Municipiului Târgoviște Șos. Nordului, terenuri/clădiri pentru uniști industriale și depozitare, instituții și servicii (Del Ponte – restaurant și hotel), terenuri/clădiri pentru locuințe);
- limita proprietate beneficiar.



Amplasamentul care face obiectul este format din 2 parcele cu suprafața totală de 2463,0 mp, NC 90242 (644 mp) și 90243 (1819 mp).

NR.CRT.	SUPERFICIAR	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	INTRAVILAN	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚA (MP)
1	S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L.	Arabil	DA	NC 90242	644
2	S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L.	Arabil	DA	NC 90243	1819
<b>TOTAL</b>					<b>2463</b>

#### Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din două parcele;
- categoria de folosință a terenurilor: arabil;
- forma terenurilor: forma neregulată, trapezoidală;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Șoseaua Nordului;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: unități industriale de depozitare și transport, zonă pentru instituții publice și servicii de interes general, zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m).

#### Vecinătăți amplasamentul studiat:

**1. Parcela cu NC 90242** (suprafața 644 mp), proprietar S.C. SCAPINO COM S.R.L., superficial S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L., categoria de folosință "arabil" și următorii vecini:

- Nord - Șos. Nordului (NC 88454) - pe o distanță de 28,50 m;  
 Est - T.A.P. Municipiul Târgoviște - pe o distanță de 20,39 m;  
 Sud - NC 78268 - pe o distanță de 30,41 m;  
 Vest - NC 90243 (S.C. SCAPINO COM S.R.L.) - pe o distanță de 34,51 m.

**2. Parcela cu NC 90243** (suprafața 1819 mp), proprietar S.C. SCAPINO COM S.R.L., superficial S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L., categoria de folosință "arabil" și următorii vecini:

- Nord - Șos. Nordului (NC 88454) - pe o distanță de 31,73 m;  
 Est - NC 90243 (S.C. SCAPINO COM S.R.L.) - pe o distanță de 34,51 m;  
 Est - NC 78268 - pe o distanță de 2,41 m;  
 Sud - NC 90244 (S.C. SCAPINO COM S.R.L.) - pe o distanță de 66,90 m;  
 Vest - Ionescu Ecaterina - pe o distanță de 51,31 m.

#### Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și 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;
- Drumul public de acces adiacent (Șoseaua Nordului) necesită modernizare;
- Amplasamentul care face obiectul studiului se află în zona de protecție a căii ferate;
- Amplasamentul care face obiectul studiului se află în zona de protecție a LEA 110kV;
- Forma terenurilor este neregulată și dificil de mobilat;
- Parcela are acces facil la Șos. Nordului, care face legătura cu Aleea Sinaia;
- Se consideră oportună realizarea investiția în vecinătatea unor drumuri naționale la periferia orașului.





*Parcela studiată (documentar foto)*

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de cca 1,00 km (comuna Aninoasa, sat Viforâta);
- Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 59,20 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 520,0 m;
- Sud – Locuințe funcționale la distanța de 16,50 m;
- Sud - Vest – Locuință funcțională la distanța de 1,00 km.

## 2.5. Echiparea edilitară

### Alimentarea cu apă

- Compania de Apa Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă montate îngropat la adâncimea minimă de 0.9 m cât și suspendat care se regăsesc la distanța de aproximativ 150 ml față de locația amplasamentului studiat, pe domeniul public, pe Str.Aleea Sinaia (DN 71).
- În zonă și la adresa amplasamentului pe Șos. Nordului către acesta se regăsesc conducte de apă.

### Canalizarea menajeră

- Compania de Apa Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare montate îngropat la adâncimea minimă de 0.9 m cât și suspendat care se regăsesc la distanța de aproximativ 150 ml față de locația amplasamentului studiat, pe domeniul public, pe Str.Aleea Sinaia (DN 71).
- În zonă și la adresa amplasamentului pe Șos. Nordului către acesta se regăsesc conducte de canalizare.

### Alimentarea cu gaze

- Distrigaz Sud Rețele (DGRS) deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

### Alimentarea cu energie electrică

DEER Sucursala Targoviste nu deține instalații electrice de distribuție în zona amplasamentului analizat. De asemenea în zonă există instalații electrice de utilizare aflate în proprietatea Hotel Del Ponte. Pentru instalația de utilizare este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele în vigoare, eventualele consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța

în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

#### **Gospodăria comunală**

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.
- **Direcția de scurgere a apelor pluviale**
- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează de la sud la nord.

### **2.6. Probleme de mediu**

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelelor trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare. Amplasamentul este afectat de riscul antropic – teren amplasat în zona de protecție LEA 110kV.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.
- Inserarea unei funcțiuni – zonă pentru servicii( spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement) trebuie să țină cont de forma parcelei, vecinătățile imediate, distanța față de clădirile existente, astfel încât să nu se inducă disconfort proprietăților vecine.

### **2.7. Opțiuni ale populației**

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, în timp ce proprietarii terenului doresc 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. 375/10.04.2024 li s-a adus la cunoștință beneficiarilor, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Opțiunile populației au 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 amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii - spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement, regim de înălțime **Parter** (spațiu agrement) și **Parter + Etaj** (spațiu de joacă pentru copii), 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 studiul geotehnic, studiul de circulație, studiul de echipare edilitară și analiza fondului construit rezultă că parcela este construibilă cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ și STUDIU OPORTUNITATE.



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 parcelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

#### Prescripții conform PUG aprobat

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 30, unde funcțiunea dominantă este de Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) - **LMu**. Amplasamentul studiat este amplasat în zona I - Zonă unități industriale de depozitare și transport. Pentru această zonă nu se prevăd indicatori urbanistici.

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, Isc, Ips, I, GC, Pp, Ppp, TA, TRA, TRS.

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.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat – vegetație existentă.



Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare susțin și justifică demersul beneficiarului.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ, mai ales că amplasamentul este neconstruit și nevalorificat.

### 3.4 Modernizarea circulației

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

Șoseaua Nordului necesită modernizare și se propune un profil transversal de 9,60 m format din:

- zona carosabilă: 2 x 3,50 m;
- trotuar: 2 x 1,00 m;
- spațiu verde 2 x 0,20/0,40 m.

Drumul public ce delimiteaza parcelele, după modernizare, va avea următorul sistem rutier:

- fundatie balast - 30 cm
- piatra sparta – 15 cm
- AB 31,5 - 8 cm
- BAD 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

Trotuarele vor avea urmatoarea alcatuire :

- Fundatie balast – 10 cm
- Beton C16/20 – 10 cm
- BA 16 – 4 cm

Platforma parcarii si a acceselor rutiere vor avea sisteme rutiere echivalente cu drumul public :

- fundatie balast – 30 cm
- piatra sparta – 15 cm
- BAD 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

#### **Accese carosabile:**

Pentru ca circulația să se desfășoare în bune condiții, accesul carosabil pe parcele se va realiza pe fațada principală, din drumul de acces public Șoseaua Nordului în latura de nord a parcelelor.

Se va realiza câte un acces auto pe fiecare parcelă astfel:

- pe parcela cu NC 90243 se propune un acces de 2.90 m lățime cu raze de racordare de 3.00 m și 4.00 m;
- pe parcela cu NC 90242 se propune un acces de 7.00 m lățime cu raze de racordare de 3.00 m și 3.00 m;

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcele se realizeaza din spațiul drumului de acces public Șoseaua Nordului în latura de nord a parcelelor.

Accesul clienților și personalului în cladirile propuse, se va asigura prin planul fațadei principale.

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

**Parcaje:** este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto. Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel:

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, clădirea propusă cu destinația de spațiu de joacă pentru copii se încadrează la pct. 1.9. Construcții de agrement, 1.9.1 Locuri de joacă pentru copii. Conform prevederi RGU, pct. 5. 9 .1 pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10 - 30 de persoane.

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, clădirea propusă cu destinația de spațiu agrement se încadrează la pct. 1.8 Construcții și amenajări sportive, 1.8.3 Săli de antrenament pentru diferite sporturi. Conform prevederi RGU, pct. 5.8.1, pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

Documentația prevede amenajarea în incinta fiecărei parcele locuri de parcare astfel:

- pe parcela cu NC 90242, pentru spațiu de joacă pentru copii, se propun un număr de 7 locuri de parcare, având dimensiunea de 2,50x5,00m, evitându-se parcare în spațiul public al drumului de acces public.
- pe parcela cu NC 90243, pentru spațiu agrement, se propun un număr de 6 locuri de parcare, având dimensiunea de 2,50x5,00m, evitându-se parcare în spațiul public al drumului de acces public.

**Sistematizarea verticală** va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre rigolele propuse ale drumului public Șos. Nordului.

#### **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 Șos. Nordului: 9,60 m;
- greutate maximă admisă: 5,0 tone.

### **Circulație feroviară**

Amplasamentul studiat se află în zona de protecție față de calea ferată.

Se vor respecta prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 525 din 27 iunie 1996 (M.Of. nr.149/iulie1996), prin care s-a aprobat Regulamentul General de Urbanism, republicată, care la art.20, impune condiții de amplasare a construcțiilor și instalațiilor, precum și interdicții pentru o serie de activități și amplasamente în vecinătatea căii ferate.

Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR . Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

## **3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

### **Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică**

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de servicii - spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement În spațiul de agrement vor fi amenajate patru săli de antrenament pentru squash.

**Squash-ul** este sportul în care terenul de joc este mai mic decât cel al majorității sporturilor și care se folosește de peretele frontal, și nu de sol, pentru a trimite mingea către oponent. De obicei, squash-ul se joacă 1 la 1 (squash simplu), însă se poate juca și în echipe de câte 2 (squash la dublu).

### **Zona funcțională propusă pentru parcelele care fac obiectul PUZ**

IS – Zonă pentru servicii

### **Operațiuni urbanistice propuse**

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

#### **- Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii):**

- retragerea față de aliniamentul existent latura de nord va fi de minim 1,00 m;
- retragerea laterală față de latura de est va fi de minim 2,00 m;
- retragerea laterală față de latura spre vest va fi de minim 0,60 m;
- retragerea posterioară sud-est va fi de minim 1,00 m și 4,60 m (la limita zonei de protecție LEA 110kV);

#### **- Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement):**

- retragerea față de aliniamentul existent latura de nord va fi de minim 1,00 m;
- retragerea laterală față de latura de est va fi pe limită de parcelă;
- retragerea laterală față de latura spre vest va fi de minim 2,00 m;
- retragerea posterioară sud va fi de minim 11,00 m și 11,90 m (la limita zonei de protecție LEA 110kV).

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște aprobat – UTR 30.

### **Bilanț teritorial**

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>	<b>PROC.</b>	<b>PROC.</b>
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>31961.00</b>	100%	100%
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>14827.00</b>		46%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	4415.00	30%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	10412.00	70%	

<b>*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>14671.00</b>		46%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL- IS	5,655.00	39%	
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- <b>LMu</b>	4,145.00	28%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- ID	2,350.00	16%	
ZONA VERDE, PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE, PARCURI, GRADINI DE CARTIER- SP	2,521.00	17%	
<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 90242- IS - din care:</b>	<b>644.00</b>	100%	2%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	258.00	<b>40%</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	516.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	321.60	50%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	64.40	10%	
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=40%; CUT= 0,8 ; Rh max.= P+1, H max. cornisa= 8.50 m; H max. coama = 10,00 m</b>			
<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 90243- IS - din care:</b>	<b>1819.00</b>	100%	6%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	1091.00	<b>60%</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	2182.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	364.00	20%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	364.00	20%	

\* suprafață care nu intră în calculul total

**Se propun următorii indicatori urbanistici:**

- **Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii):**
  - POT maxim = 40%;
  - CUT maxim = 0,8;
  - Rh maxim = P+1;
  - H maxim = 10,00 m;
  - Regimul de construire: izolat
  - se admite demisol sau subsol
  - Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 10%
- **Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement):**
  - POT maxim = 60%;
  - CUT maxim = 1,2;
  - Rh maxim = P+1;
  - H max.= 10,00 m;
  - Regimul de construire: izolat
  - Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

**\* Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 30.**

**Aspectul exterior al construcțiilor**

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem, roșu, maro, gri);
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;
- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

### **Propuneri pentru integrarea investiției în zonă**

Integrarea unui loc de joacă și a unui spațiu de agrement, va adăuga valoare hotelurilor din zonă, oferind o opțiune de recreere pentru oaspeți. Proximitatea unui restaurant poate oferi opțiuni de luat masa pentru vizitatorii spațiului de agrement, iar restaurantul poate beneficia de aflusul suplimentar de clienți.

#### **1. Armonizarea cu Mediul Înconjurător**

Integrarea în Peisaj: Designul exterior al clădirilor și echipamentelor din spațiul de agrement și locul de joacă trebuie să fie în armonie cu stilul arhitectural al zonei înconjurătoare. Se vor folosi materiale și culori care completează cele existente în zonă.

#### **2. Utilizarea Materialelor Durabile și Estetice**

Materiale de Calitate: Utilizarea de materiale de construcție durabile și de calitate, care să reziste în timp și să necesite întreținere minimă. Materialele naturale, cum ar fi piatra sau lemnul tratat, sunt adesea preferate pentru un aspect estetic și durabil.

#### **3. Amenajarea Peisagistică**

Spații Verzi: Se vor încorpora spații verzi pentru a oferi un mediu plăcut și sănătos pentru utilizatori, cum ar fi gazon, arbuști, flori, plantele ornamentale. Acestea nu doar îmbunătățesc estetica, dar și contribuie la crearea unui ambient relaxant și natural.

Plante Locale: Utilizarea plantelor locale care sunt adaptate la climatul și solul din zonă pentru a reduce necesitatea de întreținere și a promova biodiversitatea locală.

#### **4. Siguranță și Confort**

Iluminat Exterior: Iluminatul public adecvat trebuie asigurat pentru siguranța utilizatorilor, în special în timpul serii și nopții.

Siguranță: Toate echipamentele de joacă și facilitățile sportive trebuie să respecte standardele de siguranță în vigoare. Suprafața locului de joacă trebuie să fie din materiale amortizante pentru a preveni accidentele.

#### **5. Accesibilitate și Facilități**

Acces Facil: Se vor proiecta căi de acces facil din strada Șoseaua Nordului care face legătura cu Aleea Sinaia DN 71, având în vedere nevoile de acces auto și pietonal. De asemenea, zonele de parcare vor fi în conformitate cu normele locale pentru a evita congestia traficului și pentru a asigura siguranța tuturor participanților la trafic.

Facilități de Suport: Se recomandă facilități de suport, cum ar fi vestiare, dușuri și toalete, pentru a asigura confortul utilizatorilor.

#### **6. Respectarea distanțelor față de construcțiile învecinate:**

Se vor respecta distanțele minime legale față de hotelurile, restaurantele și locuințele din apropiere, pentru a evita probleme de zgomot, intimitate și alte posibile inconveniente.

#### **Concluzie**

Prin respectarea acestor reguli și printr-o planificare atentă, proiectul poate contribui la dezvoltarea urbană armonioasă a zonei și poate oferi beneficii multiple pentru comunitate.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- DEER Sucursala Târgoviște nu deține instalații electrice de distribuție în zona amplasamentului analizat. În zonă există instalații electrice de utilizare aflate în proprietatea Hotel Del Ponte. Pentru instalația de utilizare este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele în vigoare, eventualele

consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

• În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

#### **Alimentarea cu apă**

• Pentru alimentarea cu apă s-a emis de către Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița S.A. avizul nr. 23792/25.04.2024.

• Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița S.A. (CATD) are în exploatare rețele de distribute apă potabilă montate ingropat la adâncimea minimă de 0.9 m cât și suspendat care se regasesc la distanța de aproximativ 150 ml fata de locatia amplasamentului studiat , pe domeniul public, pe Str.Aleea Sinaia (DN 71).

• În zona și la adresa amplasamentului pe Șos. Nordului către acesta se regasesc conducte de apă.

• Se va efectua bransament din conducta existentă prin conductă PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar și a debitului pentru incendiu.

• Debitul de dimenisonare a rețelei de distribuție este debitul orar maxim. Debitul de calcul, conform SR 1343-1/2006, rezultă din relația:

- QIIC – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;

- Qii – debitul hidranților interiori (Qii) pentru toate incendiile simultane;

- n – numărul incendiilor teoretic simultane;

- Kp – coeficient de pierderi; cantitățile de apă suplimentare exprimate prin acest coeficient includ și necesarul de apă pentru curățirea periodică a rețelei de distribuție (1 –2 %) și pentru spălarea și curățirea rezervoarelor (0,4 – 0,5%).

• Presiunile la bransament Hb în funcție de înălțimea clădirilor.

• Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a facut conform SR 1343-1/2006 „Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati urbane si rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 “Instalatii sanitare. Alimentarea cu apa la constructii civile si industriale. Prescriptii fundamentale de proiectare”.

• Necesarul de apă reprezintă suma consumurilor pe categorii de utilizare, astfel:

- Ng este necesarul de apă pentru consumul menajer, in m<sup>3</sup>/zi;

- Ns este necesarul de apă pentru spalat platforme, in m<sup>3</sup>/zi;

- Nr, este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.

• Cerinta de apă este cantitatea de apa care trebuie prelevata dintr-o sursa pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rational de apa ale unui beneficiar/utilizator:

- Kp este coeficientul care reprezinta suplimentarea cantitatilor de apa pentru acoperirea pierderilor de apa in obiectele sistemului de alimentare cu apa pana la bransamentele utilizatorilor;

- Ks este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare cu apa

- Ka este necesarului de apa pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de masura a cantitatii de apa.

#### **• Debitel caracteristice ale cerintei de apa sunt:**

- Qzi max. = 9,37 mc/zi = 0,11 l/s;

- Qzi med. = 7,21 mc/zi = 0,08 l/s; **V<sub>anual mediu</sub> = 2,63 mii mc**

- Qzi min. = 5,76 mc/zi = 0,07 l/s;

- Qo max. = 0,78 mc/h = 0,21 l/s.

• Presiunea minimă la bransament Hb (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel

• Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția: asigurarea presiunii la bransament pentru clădiri < p + 4; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor;

- În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H<sub>2</sub>O peste nivelul străzii, la bransamentele acelor incendii teoretic simultane cu debitul normal;

- Construcții anexe în rețeaua de distribuție

#### Cămine de vane

- În toate nodurile rețelei de distribuție se vor prevedea cămine dotate cu vane care să permită izolarea oricărui tronson care alimentează sau este alimentat din nod; construcția căminului va fi subterană, dimensiunile fiind stabilite pe baza dimensiunilor armăturilor componente la care se adaugă o cameră de lucru.

- Alegerea vanelor va fi corespunzătoare diametrelor tronsoanelor legate la nod.

- Se vor respecta prevederile SR 4163-1/1995.

#### Cămine cu armături de golire

- Se prevăd în punctele joase ale conductelor; sistemele de golire și spălare vor fi concepute să fie asigurată protecția sanitară.

#### Cămine de ventil de aerisire – dezaerisire

- În punctele cele mai înalte ale arterelor se prevăd robinete automate de aerisire – dezaerisire, montate în cămine vizibile, prevăzute cu evacuarea corespunzătoare a apei (se va asigura împotriva pătrunderii impurităților, deci contaminarea apei potabile). În nici un caz nu vor fi amplasate în zone inundabile. Punctele înalte vor fi ale conductelor nu ale terenului.

#### Instalații de stingere a incendiilor

- Instalațiile de stingere a incendiilor se vor realiza în conformitate cu Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor – Indicativ P118/2–2013.

- Conductele pe care se amplasează hidranții de incendiu exteriori au următoarele diametre minime:

- 100 mm pentru hidranții Dn 80 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

- 150 mm pentru hidranții Dn 100 mm, standarde de referință SR EN 14384 sau SR EN 14339;

- 250 mm pentru hidranții Dn 150 mm, standard de referință SR EN 14384.

#### Echiparea tehnica a cladirilor cu hidranti de incendiu interiori

- Echiparea tehnica a cladirilor, compartimentelor de incendiu, spatiilor, cu hidranti de incendiu interiori, se realizeaza, la:

- constructiile închise din categoriile de importanta exceptionala si deosebita (A si B), încadrate conform legislatiei în vigoare, indiferent de aria construita sau desfasurata si numar de niveluri;

- constructii civile (publice), cu aria construita de peste 600 m<sup>2</sup> si mai mult de 4 niveluri supraterane, cu exceptia imobilelor de locuit;

- cladiri înalte si foarte înalte, precum si constructii cu sali aglomerate, indiferent de destinatie, de ariile construite si numarul de niveluri;

- constructii de productie sau depozitare din categoriile A, B sau C de pericol de incendiu, definite conform normelor în vigoare, cu arii construite de minimum 750 m<sup>2</sup> si densitatea sarcinii termice mai mare de 420 MJ/m<sup>2</sup>;

- depozite cu stive înalte, pentru produse combustibile (peste 6 m înaltime) si densitatea sarcinii termice mai mare de 420 MJ/m<sup>2</sup>, indiferent de aria construita;

- constructii sau spatii publice (cu exceptia locuintelor) si de productie sau depozitare subterane, cu aria desfasurata mai mare de 600 m<sup>2</sup>;

- parcaje sau garaje subterane pentru mai mult de 20 de autoturisme si cele supraterane închise cu mai mult de 2 niveluri.

- Enumerarea nu este limitativa, investitorii putând stabili necesitatea echiparii cu hidranti interiori de incendiu si pentru alte tipuri de cladiri.

- În cazul cladirilor cu mai multe compartimente de incendiu, modul de echipare cu hidranti de incendiu interiori se stabileste pentru fiecare compartiment de incendiu în parte, iar gospodaria de apa se dimensioneaza pentru compartimentul de incendiu cel mai defavorabil din punct de vedere hidraulic (cel mai departat pe orizontala de punctul de alimentare cu apa si situat la cota geodezica cea mai mare).

- Nu se prevad hidranti de incendiu interiori atunci când apa nu este indicata ca substanta de stingere si când stingerea incendiului se asigura cu substante speciale (gaze inerte, spuma, abur, pulberi, înlocuitori de



haloni etc.), precum și la construcțiile având numai parter, la care intervenția în caz de incendiu se realizează de la hidranții de incendiu exteriori, cu furtun având lungimea de maximum 40 m.

### **Canalizarea menajeră**

- Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare de pe str. Șos. Nordului limitrofă perimetrului care face obiectul PUZ –ului.

- Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare de pe str. Șos. Nordului limitrofă perimetrului care face obiectul PUZ –ului.

- Canalizarea va fi realizată în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.

- Apele uzate vor fi încadrate în categoriile:

- Apa uzată menajeră reprezintă apa uzată rezultată din folosirea apei potabile în scopuri gospodărești, ale industriei locale, stropitul spațiilor circulabile și al spațiilor verzi;

- Apa uzată urbană reprezintă amestecul dintre apele uzate menajere, apele uzate tehnologice proprii sistemului de alimentare cu apă și de canalizare și apele uzate industriale, preepurate sau nu, astfel încât caracteristicile lor fizice, chimice, biologice și bacteriologice să respecte valorile indicate în NTPA 002;

- Apele preluate în rețeaua de canalizare pot proveni de la:

- a) Instalațiile interioare ale locuințelor, apă uzată menajeră, direct sau prin cămine de racord;

- c) Apa uzată menajeră provenită de la grupurile sanitare ale unităților industriale;

- d) Apa uzată industrială colectată direct sau provenind de la stații de pre – epurare atunci când condițiile de calitate sunt diferite de cele ale apei admise în stația de epurare;

- e) Apa din precipitații, introdusă în canalizare prin gurile de scurgere (apa din ploaie, apa din topirea zăpezii, gheții);

- Rețeaua exterioară

- Rețeaua exterioară se compune din conducte de canalizare, stații de pompare și din alte construcții auxiliare amplasate între punctele de colectare și stația de epurare sau gura de vărsare în emisar.

- Stațiile de pompare se construiesc în punctele joase ale teritoriului ce se canalizează, atunci când – din cauza configurației terenului – nu este posibil ca apele de canalizare să curgă gravitațional, viteza de curgere nu este suficientă sau adâncimea de montaj este prea mare.

- Lucrările auxiliare pe rețea sunt: guri de scurgere care primesc apele meteorice, cămine de vizitare, cămine de spălare, etc.

- De asemenea sunt necesare separatoare de grăsimi pe conductele de evacuare a apelor colectate de pe platformele betonate.

- Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14.

- Debitul de calcul pentru instalațiile de canalizare a apelor uzate menajere se vor stabili în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.

- Pe fiecare coloană de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piesele de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.

- La execuția lucrărilor instalațiilor de canalizare se vor respecta cu strictețe toate indicațiile furnizate de către furnizorul materialelor. Se recomandă ca toate materialele necesare acestor lucrări să fie achiziționate de la același furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.

- BREVIAR DE CALCUL APE UZATE MENAJERE

- Conform SR 1846/2006 debitul de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:

$Q_{uz} = Q_s$  unde:  $Q_s$  debitul de apă caracteristică



- Debitele caracteristice de apa uzata evacuată:

- $Q_{zi\ max.} = 9,37\ mc/zi = 0,11\ l/s;$
- $Q_{zi\ med.} = 7,21\ mc/zi = 0,08\ l/s;$   $V_{\text{anual mediu}} = 2,63\ \text{mii mc};$
- $Q_{zi\ min.} = 5,76\ mc/zi = 0,07\ l/s;$
- $Q_o\ max. = 0,78\ mc/h = 0,21\ l/s.$

#### **Alimentarea cu gaze**

• Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

• Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poșta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienti ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

• Condiții:

- 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 acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poșta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Client ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrinazsud-retele.ro/casa-ui/nu-am-gaz>.

- 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.

#### **Gospodăria comunală**

• Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor în container amplasat pe parcelele care fac obiectul PUZ.

• Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la depozitul controlat de deșeuri periculoase și nepericuloase Aninoasa.

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. Crearea unui spațiu sigur și sănătos pentru copii:**

Amenajarea unui loc de joacă modern și sigur va oferi copiilor un spațiu dedicat pentru activități fizice și recreative, contribuind la dezvoltarea lor sănătoasă și la reducerea riscurilor de accidente comparativ cu jocul în spații neamenajate.

#### **2. Îmbunătățirea calității vieții locuitorilor:**

Spațiile de agrement și locurile de joacă contribuie semnificativ la bunăstarea mentală și fizică a rezidenților. Acestea oferă oportunități pentru relaxare, socializare și activități recreative, crescând astfel calitatea vieții în comunitate.

#### **3. Promovarea coeziunii sociale:**

Spațiile publice, cum ar fi locurile de joacă și zonele de agrement, servesc ca puncte de întâlnire pentru comunitate, unde locuitorii pot interacționa și dezvolta relații sociale. Aceste interacțiuni contribuie la crearea unui sentiment de apartenență și coeziune socială.

#### **4. Reducerea poluării și îmbunătățirea calității aerului:**

Transformarea unei zone industriale într-o zonă de servicii de agrement contribuie la reducerea poluării industriale. Spațiile verzi și zonele de recreere pot îmbunătăți calitatea aerului prin absorbția dioxidului de carbon și producerea de oxigen, creând un mediu mai sănătos pentru locuitori.

#### **5. Conservarea și îmbunătățirea mediului natural:**

Implementarea unui proiect care include spații verzi, plantarea de arbori și arbuști, precum și alte elemente naturale contribuie la conservarea biodiversității locale și la crearea unui mediu urban mai prietenos cu natura.

#### **6. Reducerea stresului urban:**

Locurile de joacă și spațiile de agrement oferă locuitorilor un refugiu de la agitația și stresul vieții urbane. Accesul la natură și la spații de recreere contribuie la reducerea stresului și la îmbunătățirea stării generale de sănătate mentală.

#### **7. Promovarea unui stil de viață activ și sănătos:**

Facilitățile de recreere, cum ar fi terenurile de sport, locurile de joacă și zonele pentru activități fizice, încurajează rezidenții să adopte un stil de viață activ. Acest lucru are multiple beneficii pentru sănătatea fizică, reducând riscul de boli cronice și îmbunătățind condiția fizică a populației.

#### **8. Crearea unui mediu educațional non-formal:**

Locurile de joacă și spațiile de agrement pot include elemente educaționale, cum ar fi panouri informative despre mediu, istorie locală sau artă. Acestea oferă oportunități de învățare non-formală pentru copii și adulți, contribuind la educarea comunității în diverse domenii.

#### **9. Îmbunătățirea esteticii urbane:**

Amenajarea unui loc de joacă și a unui spațiu de agrement va transforma aspectul vizual al zonei, înlocuind peisajul industrial cu unul atractiv și plăcut. Aceasta va contribui la crearea unei imagini pozitive a orașului și la atragerea vizitatorilor.

#### **10. Accesibilitate și incluziune socială:**

Spațiile publice de agrement trebuie proiectate pentru a fi accesibile tuturor categoriilor de persoane, inclusiv celor cu dizabilități. Asigurarea accesibilității și incluziunii contribuie la crearea unei comunități mai echitabile și mai incluzive.

#### **11. Reducerea izolării sociale:**

Crearea de spații publice unde oamenii pot socializa și desfășura activități recreative ajută la reducerea izolării sociale, în special pentru grupurile vulnerabile, cum ar fi persoanele în vârstă sau cele cu mobilitate redusă.

### **Concluzie**

Aceste motive subliniază beneficiile sociale și de mediu ale realizării unui PUZ pentru amenajarea unui loc de joacă și a unui spațiu de agrement la periferia municipiului Târgoviște, în contextul schimbării zonei funcționale din industrie în servicii. Această transformare va contribui la dezvoltarea sustenabilă și la îmbunătățirea calității vieții pentru locuitorii din zonă.

## **3.8 Obiective de utilitate publică**

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea construirii unui spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SCAPINO COM S.R.L., pentru care s-au realizat două convenții de constituire a unui drept de suprafață, unul între proprietar și S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. (act autentificat cu nr. 628/29.03.2024) pentru parcela cu NC 90242 și unul cu S.C. GRAND EUFORIA S.R.L. (act autentificat cu nr.627/29.03.2024) pentru parcela cu NC 90243.

Beneficiarele finale ale prezentului proiect vor fi **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.**

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

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

### 3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

#### Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Se propune etapizarea investiției astfel:

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

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp scurt (6 luni)

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse - timp lung (36 luni).

#### Categoriile de investiții

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarilor S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.

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

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

\* Se propune realizarea unor construcții cu destinația de spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement, regim de înălțime **Parter/Parter + Etaj**, pe un teren cu suprafața totală de **2463 mp**, situat pe strada Șos. Nordului, Nr. 27, 27A, NC 90242, NC 90243, UTR 30.

\* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ :**

- Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii): **POT = 40%, CUT = 0.8;**
- Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement): **POT = 60%, CUT = 1.2;**

\* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public de acces Șos. Nordului care face legătura cu Aleea Sinaia.

\* Se vor amenaja spații verzi pe parcele în proporție de minim 10% (NC 90242) și 20% (NC 90243).

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 ȘI DOTARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT"

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 ȘI DOTARE SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII. CONSTRUIRE ȘI DOTARE SPAȚIU AGREMENT", Municipiul Târgoviște, Str. Șos. Nordului, Nr. 27, 27A, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

## 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

### **Baza proiectării:**

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

### **Planul de amenajare a teritoriului național**

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

### **Elemente legislative conexe:**

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

- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*
- *OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;*
- *Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
- *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;*
- *Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;*
- *Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;*
- *Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;*
- *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;*
- *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
- *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 **2463 mp**, proprietate a beneficiarului, persoană juridică SC SCAPINO COM S.R.L , pentru care s-au realizat două convenții de constituire a unui drept de suprafață, unul între proprietar și **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L.** (act autentificat cu nr. 628/29.03.2024) pentru parcela cu NC 90242 și unul cu **S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.** (act autentificat cu nr.627/29.03.2024) pentru parcela cu NC

90243. Beneficiarele finale ale prezentului proiect vor fi **S.C. DREAM LADY SLIM S.R.L. și S.C. GRAND EUFORIA S.R.L.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor proprietate privată este "arabil" și sunt situată în Municipiul Târgoviște, str. Șos. Nordului, Nr. 27, 27A, UTR 30, numere cadastrale 90242, 90243.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **IS** « zonă pentru servicii » spațiu de joacă pentru copii și spațiu agrement.

Funcțiunea dominantă a zonei este LMu - "Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m). Funcțiunea existentă a amplasamentului studiat este I - „Zonă unități industriale de depozitare și transport”. Terenul este situat în intravilan.

## 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 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 locuire și servicii.

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

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

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

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

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

- Amplasamentul studiat se află în zona de protecție față de calea ferată. Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR . Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în zona de protecție a unei linii electrice aeriene de înaltă tensiune, LEA 110kV, a cărei zonă de protecție este de 37,0 m ( 18,50 m de o parte și de alta a liniei), conform ord. ANRE 239/2019.

### 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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



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

**Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.**

- Se va menține aliniamentul existent.

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

**Alinierea clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:**

**Pentru parcela cu NC 90242:**

- retragerea față de aliniamentul existent latura de nord va fi de minim 1,00 m;

**Pentru parcela cu NC 90243:**

- retragerea față de aliniamentul existent latura de nord va fi de minim 1,00 m;

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

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

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 streașină constă în obligația proprietarului de a face streașină 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. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele drumului public Șos. Nordului.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune accesul carosabil din spațiul public – șoseaua Nordului ce face legătura cu Aleea Sinaia (DN 71).**

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 strada Șos. Nordului.**

## 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 de protecție a LEA 110kV.

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 "Profile transversale";

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

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

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Se vor asigura spații verzi și plantate astfel:

- Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii) 10%
- Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement): 20%

## III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale:

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

## IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

Pentru zona funcțională propusă **IS**, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

**cap. 1 - generalități;**

**cap. 2 - utilizarea funcțională;**

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

**art. 1 – zone funcționale;**

**art. 2 – funcțiunea dominantă;**

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

**art. 3 – utilizări permise;**

**art. 4 – utilizări permise cu condiții;**

**art. 5 – utilizări interzise;**

**art. 6 – interdicții temporare;**

**art. 7 – interdicții definitive (permanente);**

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;**
- art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;**
- art. 10 – amplasarea față de C.F.;**
- art. 11 – amplasarea față de aliniament;**
- art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la:

- art. 13 – accese carosabile;**
- art. 14 – accese pietonale;**

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

- art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;**
- art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;**

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

- art. 17 – parcelare;**
- art. 18 – înălțimea construcțiilor;**
- art. 19 – aspectul exterior;**

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

- art. 20 – parcaje;**
- art. 21 – spații verzi;**
- art. 22 – împrejurimi;**

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

- art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);**
- art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);**

---

## 12. ZONĂ PENTRU SERVICII - IS

---

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii;

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii de agrement, sport,
- servicii legate de activități de joacă;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spațiu de joacă;
- spațiu de agrement (sport);
- săli de antrenament;
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcări;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeuri.

#### Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

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

- 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.
- se vor lua încă din faza de construcție toate măsurile necesare ocrotirii sănătății copiilor și prevenirii riscului de accidentare a acestora, prin proiectarea spațiilor destinate lor, astfel încât să le fie asigurat permanent, pe perioada prezentei în spațiul de joacă, sănătatea și securitatea.
- colectarea deșeurilor solide în recipiente metalice sau în cutii, cu pungă 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 dezinfectarea recipientelor.
- unitățile vor fi dotate și aprovizionate, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinfecție, dezinfecție 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. - art.47,48,50,51,52-OMS 119/2014.
- 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:**

- se recomandă ca construcțiile să fie însoțite dispuse est-vest;

#### **Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI**

- se menține aliniamentul existent la 4,90 m față de axul drumului public Șos. Nordului;
- construcțiile se vor retrage la minim 5,90 m față de axul drumului Șos. Nordului pe latura nordică;

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :**

- nu se vor amplasa construcții în zona de siguranță C.F.;

#### **Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage la minim 1,00 m față de aliniamentul existent pe latura de nord;

#### **Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

- pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii):
  - retragerea laterală față de latura de est va fi de minim 2,00 m;
  - retragerea laterală față de latura spre vest va fi de minim 0,60 m;
  - retragerea posterioară sud-est va fi de minim 1,00 m și 4,60 m (la limita zonei de protecție LEA 110kV);
- pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement):
  - retragerea laterală față de latura de est va fi pe limită de parcelă;
  - retragerea laterală față de latura spre vest va fi de minim 2,00 m;
  - retragerea posterioară sud- va fi de minim 11,00 m și 11,90 m (la limita zonei de protecție LEA 110kV).

#### **Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:**

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Șos. Nordului și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;
- accesele și ieșirea de pe parcelele privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private realizate pe cheltuiela beneficiarului;

- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- pe parcela cu NC 90243 se propune un acces de 2.90 m lățime cu raze de racordare de 3.00 m și 4.00 m;

- pe parcela cu NC 90242 se propune un acces de 7.00 m lățime cu raze de racordare de 3.00 m și 3.00 m;

Pentru Șoseaua Nordului din zona de nord : se prevede o zonă a drumului între aliniamente formată din:

- zona carosabilă: 2 x 3,50 m;
- trotuar: 2 x 1,00 m;
- spațiu verde 2 x 0,20/0,40 m.

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

#### **Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**

- accesul pietonal se va realiza din strada Șoseaua Nordului.

#### **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 bransare se va solicita si obtine separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentatii tehnice de execuție.

#### **Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:**

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

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

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constata existența unor conducte (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate pe planul de situație, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil;

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

- în apropierea rețelor/bransamentelor de apa si rețelor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură daca se necesita aceasta, se vor executa in exclusivitate manual.

- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului;

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

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

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

- pentru instalația de utilizare a energiei electrice este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele în vigoare, eventualele consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

- se va respecta zona de protecție LEA 110 kV de 37,0 m ( 18,50 m de o parte și de alta a axului liniei), conform ord. ANRE 239/2019.

#### **Articolul 17 - PARCELAREA:**

-se admite dezmembrarea zonei de siguranță a liniei electrice – LEA 110 KV.

#### **Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:**

- pentru spațiul de joacă pentru copii H max. cornișă = 8,50 m; H max. coamă = 10,0 m;

- pentru spațiu agrement H max. cornișă = 7,00 m; H max. coamă = 10,0 m;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

#### **Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

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

- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);

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

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

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

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

- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem, roșu, maro, gri) ;
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb,maro și diverse nuanțe de gri;

#### **Articolul 20- PARCAJE:**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- se vor amenaja minim 13 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

#### **Articolul 21- SPAȚII VERZI:**

- pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii) se vor asigura un procent de minim 10% spațiu verde ;
- pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement) se vor asigura un procent de minim 20% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- 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;
- împrejmurile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,00 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- este interzisă vopsirea împrejmurilor 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):**

- Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii): **POT = 40%**;
- Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement): **POT = 60%**;

#### **Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):**

- Pentru parcela cu NC 90242 (spațiu de joacă pentru copii): **CUT = 0.8 (se admit demisol/subsol)**;
- Pentru parcela cu NC 90243 (spațiu agrement): **CUT = 1.2 (se admit demisol/subsol)**.

## **V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Se va menține UTR 30.

Întocmit,  
Urb. Miruna Chirițescu