

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

PUZ – ÎNFIINȚAREA CENTRULUI DE SERVICII DE RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI

Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 72A, județ Dâmbovița

**Beneficiar: JUDEȚUL DÂMBOVIȚA pentru DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI DÂMBOVIȚA – Mun. Târgoviște, str. I.C.Visarion, nr. 8.**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – ÎNFIINȚAREA CENTRULUI DE
SERVICII DE RECUPERARE
NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU
PENTRU PERSOANE ADULTE CU
DIZABILITĂȚI**

NR. PROIECT: **Z557/04.2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr.
72A**

BENEFICIAR: **JUDEȚUL DÂMBOVIȚA pentru DIRECȚIA
GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI
PROTECȚIA COPILULUI DÂMBOVIȚA –
Adresa: – Mun. Târgoviște, str.
I.C.Visarion, nr. 8**

PROIECTANT: **S.C.MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.
Adresa: STR. REVOLUTIEI, NR. 6, BL.
C14, AP. 2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com**

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirișescu

PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 250
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 250
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 250
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare	7
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	10
2.3. Circulația	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	14
2.6 Probleme de mediu.....	15
2.7. Opțiuni ale populației	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	16
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	16
3.4 Modernizarea circulației.....	16
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	17
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	20
3.7 Protecția mediului	23
3.8 Obiective de utilitate publică	23
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	24
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	24

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - ÎNFIINȚAREA CENTRULUI DE SERVICII DE RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Crângului, nr. 72A

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

Beneficiar: JUDEȚUL DÂMBOVIȚA pentru DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI DÂMBOVIȚA - Mun. Târgoviște, str. I.C.Visarion, nr. 8

Data: aprilie 2024; Cod proiect: Z557

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de reglementare a unui teren ce aparține domeniului public al Județului Dâmbovița, în baza Hotărârii Consiliului Local Târgoviște nr. 91/28.02.2023 și a Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr. 257/27.04.2023, fiind transmis în administrare **DIRECȚIEI GENERALE DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI DÂMBOVIȚA.**

Terenul este situat în Municipiul Târgoviște, strada Crângului (DN 72A), UTR 38, în cartierul Priseaca.



În Certificatul de Urbanism nr. 729/31.08.2023 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), este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

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

1.3 Surse documentare

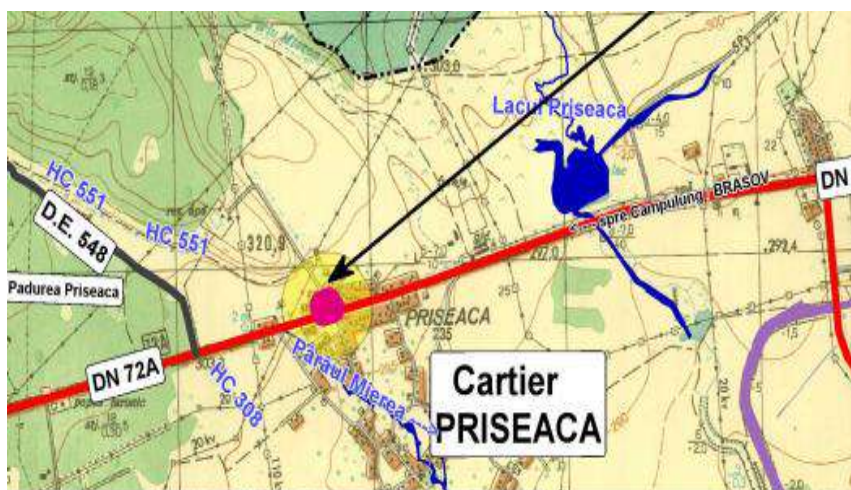
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contractul de vânzare autenticat cu nr. 3260/10.12.2010;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.;

- 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.1:25 000 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 38. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

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

Tipuri de subzone funcționale: LMr1, ISas, ISs, ISi, ISs, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA;

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activități de tip IS pentru funcțiuni necesare;
- activități de tip GC – cimitir;
- activități de tip I, în limita incintelor existente;
- activități de tip Pcs;
- spații plantate cu val de protecție de-a lungul Pârâului Mierea;
- terenuri agricole în intravilan (funduri de parcele, ce pot deveni accesibile numai prin reparcelări, pentru care nu există solicitare de construire).

Utilizări permise cu condiții:

- toate parcelele amplasate la străzi existente și care nu aparțin zonelor cu condiții de autorizare directă sau la str. Crângului, cu condiția adaptării regulilor de construire din zonele cu condiții de autorizare directă învecinate;

- zona de protecție a cursurilor de apă;
- zona de protecție a monumentelor istorice.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):

- parcelele adiacente la str. Crângului.

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, parcela aparține zonei IS – zonă instituții și servicii de interes general unde procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a acestuia se vor stabili prin PUZ, în funcție de necesitățile funcțiunii respective, de contextul urban și de aspectele estetic-compoziționale. POT poate depăși numai în mod excepțional valoarea de 50%, cu justificări în cadrul PUZ.

Tipuri de subzone funcționale:

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

Utilizări permise:

- utilizările enumerate mai sus ocupă în exclusivitate o parcelă;
- utilizările pentru locuire în proporție de până la 50 % din SD a fiecărei clădiri și din ST a parcelei;

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

Interdicții temporare de construire:

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

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ. Parcela studiată aparține 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.

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Crângului DN 72A pe latura de sud și din Str. Teilor pe latura de est.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - cu clădiri de tip rural.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Campiei piemontane Târgoviștei .

- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară – argile .Poziția stratelor este aproape orizontală.

- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile ,argile slab nisipoase).

- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare.

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

- Conform STAS 6054 -1977 adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului .

- Conform CR-1-1-4-2012 ,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 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (*argila*) dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 250 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B=1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.

- Stratul de fundare prezintă fenomene de contractie umflare mari, Cazul II, terenuri dificile, presiune de umflare $P_u > 400 \text{ kPa}$, conform normativ NP 126/2010.

- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață și NP 126/2010 cu privire la fundarea pe PCUM.

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

- Se va sistematiza terenul pe verticală având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de baltire temporară.

- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, 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 sapat al categoriilor de teren este următorul:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoricia de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executare a sapatarii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tamacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcarea beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Crângului DN 72A pe latura de sud și din Str. Teilor pe latura de est.

Profilele transversale ale drumurilor publice DN 72A și Str. Teilor, se regăsesc în planșa "Profile transversale".

Strada Crângului (DN 72A) reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște (DN 72A), se circulă în dublu sens și are 1 benzi/sens, lățimea de 20,00 m.

Strada Teilor are o lățime de cca. 9,00 m, a fost asfaltată și s-a realizat un șanț pe partea dreaptă.

Structura rutieră pe platforma drumului național este următoarea:

- pe partea carosabilă - îmbrăcăminte asfaltică.

Scurgerea apelor în lungul drumului național este asigurată prin panta terenului.

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 7+891 și kilometrul 7+946,8 pe partea dreaptă a drumului.

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



Str. Crângului(DN 72A) (documentar foto)





Str. Teilor (documentar foto)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita zonei studiate cu o suprafață de 15008,5 mp;
- limita proprietate beneficiar.

Amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **2000 mp**, **NC 89163**.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, trapezoidală;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Crângului (DN72A) pe latura de sud și din Str. Teilor pe latura de est;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuințe, instituții și servicii;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil"; În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire și instituții și servicii, regim de înălțime admis P, P+1, P+2.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - NC 89162 aflat în administrarea DGASPC	- pe o distanță de 45,87 m;
Est - Str. Teilor, NC 83771	- pe o distanță de 43,72 m;
Sud - Str. Crângului, NC 83719	- pe o distanță de 55,52 m;
Vest - NC 89162	- pe o distanță de 35,37 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul studiului, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale sau riscuri antropice;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;

- Forma terenului este regulată, trapezoidală;
- Pe amplasament se regăsește vegetație matură, înaltă și joasă, propusă majoritar pentru menținere.
- Parcela are acces facil la două străzi publice;
- Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A.



Parcela studiată (documentar foto)

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 50,50 m;
Nord- Est – Locuințe funcționale la distanțele de 24,0 m; 17,00 m; 13,00 m față de limita parcelei și la distanțele de 29,00 m; 22,00 m 18,00 m față de obiectivul propus;
Est – Locuință funcțională la distanța de 19,50 m;
Sud – Locuințe funcționale la distanțele de 28,00 m; 39,80 m; 40,00 m; 47,50 m;
Nord - Vest – Locuință funcțională la distanța de 58,50 m.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă, rețele de transport apă potabilă montate îngropat la adâncimea minimă de 0.9 m.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare montate îngropat la adâncimea minimă de 0.9 m.
- Rețeaua de canalizare existentă în cartierul Priseaca este dimensionată pentru un debit $Q_{max.orar} = 17$ mc/h, este de tip ramificat (colector principal și colectoare secundare) și este realizată din conducte din PVC -SN4 (Dn = 250 mm - 315 mm), se desfășoară în lungul DN 72A și a celorlalte străzi locale ale cartierului.

Alimentarea cu gaze

- Pe DN 72A există sistem de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviște deține LEA 0,4 kV.

Telecomunicații

- Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3m.

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: spre spațiile verzi de pe parcelă.

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

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.
- Inserarea unei funcțiuni – centru de servicii de recuperare neuromotorie, trebuie să țină cont de forma parcelei, vecinătățile imediate, distanța față de clădirile existente, astfel încât să nu se inducă disconfort proprietăților vecine.

2.7. Opțiuni ale populației

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

Prin Certificatul de urbanism nr. 729/31.08.2023 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: centru servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoane adulte cu dizabilități.

Centrul va permite accesul la servicii de recuperare/reabilitare pentru toate persoanele cu dizabilități aflate în nevoie din județul Dâmbovița.

Prin înființarea centrului cel puțin un număr de 8 persoane adulte cu dizabilități/zi din județul Dâmbovița vor beneficia de activitățile centrului de recuperare.

Centrul va avea spații destinate și amenajate astfel încât să răspundă nevoilor beneficiarilor (sală Kinetoterapie, sală masaj, sală consiliere psihologică, sală logopedie, sală consiliere socială, sală magnetoterapie, sală unde scurte, spațiu tehnic, grupuri sanitare, vestiar, cabinet medical)

Centrul va oferi activități de:

- consultații și diagnostic recuperare medicală
- servicii medicale specializate de recuperare neuromotorie, proceduri specifice de recuperare medicală
- servicii de abilitare/reabilitare

- dezvoltarea deprinderilor manuale
- consolidarea deprinderilor tehnice și formarea unor noi deprinderi
- familiarizarea persoanelor adulte cu dizabilități cu diferite materiale
- informare și consiliere
- integrare socială
- logopedie
- consiliere psihologică
- consiliere socială.

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate publică fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora.

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei trebuie să se realizeze astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

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

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este constructibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

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

Întreaga suprafață de teren va avea acces din drumul public – Str. Teilor.

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 38, unde funcțiunea dominantă este de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) cu clădiri de tip rural - **LMr**.

Avem ca Subzone funcționale: LMr1, ISas, ISI, ISs, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA.

Indicatori urbanistici: POT max. = 30%; CUT max. = 0.30.

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Teilor.

- **Strada Teilor** are o lățime de cca. 9,00 m, a fost asfaltată și s-a realizat un șanț pe partea dreaptă.

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului cu raze de minim 6,00 m.

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

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul public al străzii Teilor.

Accesul clienților și personalului în clădirea propusă se va asigura pe fațada principală - latura de est dinspre strada Teilor.

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 anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 1.7.4. - Asistenta de specialitate (boli cronice, handicapati, recuperare funcțională, centre psihiatrice) și pentru clădirile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1- 1.7.7, se vor propune câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

Proiectantul propune realizarea a 13 de locuri de parcare, 10 locuri de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m, pentru autoturisme și 3 locuri de parcare de dimensiunile 5,00 m/3,00 m pentru persoane cu dizabilități. Proiectantul propune realizarea a 13 de locuri de parcare, 10 locuri de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m, pentru autoturisme și 3 locuri de parcare de dimensiunile 5,00 m/3,00 m pentru persoane cu dizabilități.

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

Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului Str. Teilor: 9,00 m;
- gabaritul drumului Strada Crângului (DN 72A): 20,00m;
- gabaritul drum în incintă 3,50 m;
- greutate maximă admisă: 2,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: centru servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoane adulte cu dizabilități.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Zonă instituții și servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, va fi de minim 5,00 m;
- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 4,00 m;
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 5,00 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 4,00 m.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	15008.50		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	9309.50		62%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	5197.50		
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	4112.00		
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	3699.00		25%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMr	3699		
INDICI URBANISTICI LMr: POT max. =15%; CUT max. = 0.3; Rh max. = P+1, H max. = 10,00 m			
INDICI URBANISTICI IS: POT max. =30%; CUT max. = 0.3; Rh max. = P, H max. = 8,00 m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	2000.00		13%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	600.00	30%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	600.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	800.00	40%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	600.00	30%	
INDICI URBANISTICI: POT max. = 30%; CUT max. = 0.3; Rh max. = Parter, H max. cornisa = 7,00m; H max. coama = 9,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0,3
- Rh maxim = Parter
- H max = 9,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

* **NUMĂR ANGAJATI estimati: 16;**

* **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 38.**

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **600 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **600 mp**.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Formele noi ale clădirii trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (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;
- Pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Accesibilitate și Circulație:

Intrare Principală Accesibilă: Se va asigura ca intrarea principală este accesibilă persoanelor cu dizabilități, incluzând rampe cu unghiuri de înclinare adecvate, balustrade de sprijin și uși automate.

Locuri de Parcare pentru Persoane cu Dizabilități: Se vor amenaja locuri de parcare dedicate și bine semnalizate pentru persoane cu dizabilități.

Trotuare Larga și Accesibile: Trotuarele trebuie să fie suficient de largi și să ofere acces facil pentru scaunele cu roțile și alte dispozitive de mobilitate.

2. Design Exterior:

Arhitectură Modernă și Prietenoasă: Se va folosi un design arhitectural modern, cu linii curate și o estetică plăcută care să inspire încredere și confort. Elementele de design ar trebui să fie accesibile și incluzive.

Culori și Materiale: Se vor utiliza culori calme și relaxante la interior, cum ar fi nuanțe de verde, albastru și pasteluri. Materialele de construcție ar trebui să fie durabile și ușor de întreținut.

Ferestre Mari: Se propun ferestre mari pentru a permite o bună iluminare naturală, ceea ce contribuie la un mediu terapeutic plăcut.

3. Spații Verzi și Amenajări Peisagistice:

Grădini și Spații Verzi: Se vor amenaja grădini și spații verzi în jurul centrului pentru a oferi un mediu relaxant și terapeutic pentru pacienți, prin plantarea de flori și arbuști, plante perene, care necesită întreținere minimă.

Zone de Relaxare: Se vor crea zone de relaxare în aer liber, cum ar fi bănci și pergole, unde pacienții și vizitatorii se pot odihni și recrea.

4. Siguranță și Securitate:

Iluminat Exterior: Se asigură un iluminat exterior adecvat, atât pentru siguranța pacienților și vizitatorilor, cât și pentru securitatea clădirii. Luminile ar trebui să fie eficiente energetic și să acopere toate căile de acces și parcările.

Sisteme de Supraveghere: Se vor instala camere de supraveghere și sisteme de securitate pentru a asigura siguranța pacienților, personalului și a proprietății.

5. Semnalizare și Indicatoare:

Indicatoare Clare și Vizibile: Se asigură semnalizarea clară și vizibilă pentru toate intrările, ieșirile și facilitățile centrului. Indicatoarele trebuie să fie ușor de citit și să includă informațiile necesare.

6. Elemente Funcționale:

Acces pentru Ambulanțe și Transport Specializat: Se va asigura o zonă dedicată pentru oprirea și parcare ambulanțelor sau a vehiculelor de transport specializat pentru persoanele cu dizabilități.

Acces pentru Personal și Vizitatori: Se vor crea intrări separate pentru personalul centrului și vizitatori, pentru a asigura un flux eficient și securizat de persoane.

7. Sustentabilitate:

Elemente Eco-Friendly: Se propun elemente de design sustenabil, cum ar fi acoperișuri verzi, panouri solare și sisteme de colectare a apei de ploaie, pentru a reduce impactul asupra mediului și a îmbunătăți eficiența energetică a clădirii.

8. Conformitate cu Reglementările Locale:

Respectarea Normelor Urbanistice și de Construcție: Se va asigura că toate aspectele exterioare ale centrului respectă reglementările urbanistice și de construcție locale, inclusiv normele privind accesibilitatea și siguranța la incendiu.

Concluzie

Aceste recomandări asigură că aspectul exterior al centrului de servicii de recuperare neuromotorie este prietenos, accesibil și funcțional, contribuind la bunăstarea și confortul pacienților și vizitatorilor. Implementarea acestor măsuri va crea un mediu atractiv și eficient, reflectând angajamentul centrului față de servicii de înaltă calitate și inclusivitate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

• Alimentarea cu energie electrică a clădirii propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua electrică existentă în zona studiată.

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

Alimentarea cu apă

• Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei.
• Conducta de distribuție se va realiza din polietilena de înaltă densitate, montată îngropată sub adâncimea de îngheț, în zona fiind de -0,90 m.

• Pentru identificarea conductei, pe toată lungimea acesteia, se va monta o bandă de identificare pentru a se evita deteriorarea acesteia în cazul unor lucrări de săpătură ulterioare.

• Adâncimea de pozare a tubulaturii la rețeaua de distribuție, măsurată de la generatoarea superioară a conductei trebuie să fie de minim 0,90 m, respectându-se condițiile impuse de furnizor referitoare la preluarea sarcinilor. Lățimea fundului șanțului de pozare va fi astfel dimensionată încât să existe minim 10 cm liberi pe marginea fiecărei părți a conductei, și să permită pozarea corectă a acesteia.

• CERINȚA DE APĂ

$C = K_P \cdot K_S \cdot \sum (N_g + N_p + N_{ag\ ec} + N_{Ri})$ în care

C este cerința de apă

N_g este necesarul de apă pentru consumul gospodăresc

N_p este necesarul de apă pentru consumul public

$N_{ag\ ec}$ este necesarul de apă pentru agenți economici

N_{Ri} este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.

K_p este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorului

K_s este coeficientul de servitudine pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă: în uzina de apă, spălarea rezervoare, spălarea rețelei distribuție, ș.a.

• Debitul mediu zilnic este:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^n [\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i)] \text{ mc/zi}$$

Debitul maxim zilnic este:

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum_{k=1}^n [\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i)] \text{ mc/zi}$$

Debitul orar maxim este:

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum_{k=1}^n [\sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \cdot K_{or}(i)] \text{ mc/h}$$

În care:

$N(i)$ este numărul de utilizatori

$q_s(i)$ este debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui

consumator, în l/consumator și zi

$K_{zi}(i)$ este coeficient de variație zilnică; $K_{zi}(i) = Q_{zi\ max}(i) / Q_{zi\ med}(i)$

$K_{zi}(i) = 1,30$

$K_o(i)$ este coeficient de variație orară $K_{or}(i) = Q_{or\ max}(i) / Q_{or\ med}(i)$;

$K_o(i) = 2,00$

$Q_{or\ med}(i) = Q_{zi\ max}(i) / 24$

Indicii din sume au semnificația:

„k” se referă la categoria de necesar de apă (nevoi gospodărești, publice)

„i” se referă la tipul de consumatori și debitul specific pe tipul de consumator.

Coeficientul de servitute pentru acoperirea necesitatilor proprii ale sistemului de alimentare cu apă, **$K_s = 1,02$** ;

Pierderile de apă admisibile în sistem, intră în categoria “cerinței de apă”, luându-se în calcul coeficientul de majorare necesarului de apă, **$K_p = 1,05$** ;

• Necesarul de apă pentru nevoi menajere corespunde unui număr de 36 persoane, din care 8 - personal administrativ iar 28 - persoane internate.

• Conform STAS 1478/1990, tabelul 4, nr. crt. 2 și 11, debitele specifice sunt:

- $q_s = 20$ l/om x schimb pentru personalul administrativ-deservire
- $q_s = 235$ l/persoana internata.zi

• **$N_{med.zi} = 8 \times 20$ l/pers.zi + 28×235 l/internat.zi = **6,74 mc/zi**.**

Necesarul de apă

$Q_{zi\ max.} = 8,76$ mc/zi = 0,10 l/s;

$Q_{zi\ med.} = 6,74$ mc/zi = 0,07 l/s; **$V_{anual\ med.} = 2,46$ mii mc**

$Q_{zi\ min.} = 5,39$ mc/zi = 0,06 l/s;

$Q_o\ max. = 0,73$ mc/h = 0,20 l/s.

Cerinta de apă

$Q_{zi\ max.} = 9,37$ mc/zi = 0,11 l/s;

$Q_{zi\ med.} = 7,21$ mc/zi = 0,08 l/s; **$V_{anual\ mediu} = 2,63$ mii mc**

$Q_{zi\ min.} = 5,76$ mc/zi = 0,07 l/s;

$Q_o\ max. = 0,78$ mc/h = 0,21 l/s.

Tabel centralizator debite caracteristice

Debite caracteristice	Unitatea de masura	Nevoi igienico - sanitare	TOTAL GENERAL
<i>0</i>	<i>1</i>	<i>4</i>	<i>6</i>
Q zi med	mc/zi	6,74	6,74
	l/s	0,07	0,07
Q zi max	mc/zi	8,76	8,76
	l/s	1,01	0,01
Q or max	mc/h	0,73	0,73
	l/s	0,20	0,20
Kp x Ks	1.071	1.071	
Qs zi med	mc/zi	7,21	7,21
	l/s	0,08	0,08
Qs zi max	mc/zi	9,37	9,37
	l/s	0,11	0,11
Qs or max	mc/h	0,78	0,78
	l/s	0,21	0,21

Regimul de funcționare al folosinței este 365 zile/an și 24 ore/zi

Canalizarea menajeră

- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va asigura prin racordarea la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate. Rețeaua este alcătuită din tuburi PVC, Dn. 250 X 6,2 mm., SN4, SDR 41.
- Având în vedere debitele de evacuare precum și normativele în vigoare, pentru realizarea racordului de canalizare se vor utiliza conducte din PVC-KG sau PVC, Dn. 200 mm.
- Se vor adopta un material pentru conducte cu o rugozitate foarte mică, care să permită curgerea cu viteza relativ ridicată (pentru autocurățire) la o pantă cât mai mică, evitându-se în acest mod adâncimea excesivă a colectoarelor de canalizare și apariția unor dificultăți atât în execuție, cât și în exploatare și nu în ultimul rând, care ar duce la un cost ridicat al investiției.
- Așezarea în plan vertical a rețelelor se va face ținând cont de configurația terenului, de cota subsolurilor și a adâncimii de îngheț, de sarcinile care acționează asupra canalelor, de nivelul apelor subterane și de punctele obligate.
- Panta canalelor colectoare pe cele mai multe tronsoane, a fost aleasă egală cu panta terenului, iar pe celelalte tronsoane, a fost aleasă în așa fel încât să asigure curgerea gravitațională. În funcție de configurația terenului se va analiza necesitatea evacuării apelor uzate menajere gravitațional sau prin pompare.
- Deasupra conductei de canalizare la o înălțime de cca. 50 cm deasupra generatoarei superioare a conductei s-a prevăzut montarea unei benzi de avertizare din polietilenă de culoare maro.
- Pentru întreținerea și buna funcționare a rețelei de canalizare, s-au prevăzut construcții anexă de tipul căminelor, conform STAS 2448/82.
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.
- **Debitele și volumele de ape uzate evacuate:**
 - Qzi max. = 9,37 mc/zi = 0,11 l/s;
 - Qzi med. = 7,21 mc/zi = 0,08 l/s; **V_{anual mediu} = 2,63 mii mc;**
 - Qzi min. = 5,76 mc/zi = 0,07 l/s;
 - Qo max. = 0,78 mc/h = 0,21 l/s.

Categorია apei	Receptori autorizati	Volum total evacuat			Q orar maxim (mc/h)	Obs.
		Zilnic (mc)		Anual (mii mc.)		
		maxim	mediu minim			
Menajere	Reteaua de canalizare a C.A.T.D. -S.A.	9,37	7,21	5,76	2,63	0,78

Apele pluviale din incintă vor fi descărcate liber la teren prin pante adecvate spre rigolele drumului public strada Teilor.

Alimentarea cu gaze

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

Telecomunicații

- Beneficiarul are obligația îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:
 - se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;

- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;
- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură);
- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ. Deșeurile speciale vor fi depozitate conform legislației în vigoare.

- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

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

3.7 Protecția mediului

Iată câteva reguli de mediu esențiale:

1. Sustenabilitate și Eficiență Energetică:

Design Ecologic: Proiectarea centrului va include elemente ecologice, cum ar fi utilizarea materialelor durabile și eficiente energetic, panouri solare și sisteme de gestionare a apei, contribuind la reducerea amprentei de carbon.

Certificări de Mediu: Centrul poate obține certificări de mediu, cum ar fi LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), care atestă angajamentul față de sustenabilitate și protecția mediului.

2. Integrarea Spațiilor Verzi:

Crearea de Spații Verzi: Amenajarea peisagistică a centrului va include grădini terapeutice și spații verzi, care nu doar îmbunătățesc calitatea mediului, ci și oferă un mediu de recuperare plăcut și liniștitor pentru pacienți.

Reducerea Poluării: Spațiile verzi contribuie la reducerea poluării aerului, oferind un beneficiu direct atât pentru pacienți, cât și pentru comunitatea locală.

3. Gestionarea Eficientă a Resurselor:

Gestionarea Deșeurilor: Centrul va implementa un sistem eficient de gestionare și reciclare a deșeurilor, minimizând impactul asupra mediului.

Conservarea Apei: Utilizarea tehnologiilor de economisire a apei și colectarea apei pluviale pentru irigații și alte utilizări va contribui la conservarea resurselor naturale.

4. Contribuția la Dezvoltarea Urbană Sustenabilă:

Dezvoltare Urbană Integrată: Proiectul se va integra armonios în strategia de dezvoltare urbană a municipiului Târgoviște, promovând dezvoltarea durabilă și echilibrată a orașului.

Regenerare Urbană: Transformarea unui teren neutilizat într-un centru de servicii medicale contribuie la regenerarea urbană, creând un mediu urban mai sănătos și mai atractiv.

Concluzie

Respectarea acestor recomandări va contribui la integrarea sustenabilă și responsabilă a investiției propuse a se realiza în municipiul Târgoviște, pe strada Crângului (DN72A), asigurând protecția mediului și calitatea vieții comunității locale.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unui centru de servicii de recuperare neuromotorie este proprietate publică de interes județean, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune 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 mediu (16 luni)

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categoriile de investiții :

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA pentru DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI DÂMBOVIȚA.

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 unui centru de servicii de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu, pentru persoane adulte cu dizabilități, regim de înălțime **Parter**, pe un teren cu suprafața de **2000 mp**, teren proprietate publică al Județului Dâmbovița și aflat în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Dâmbovița, situat pe strada Crângului, nr. 72A, UTR 38.

* Scopul proiectului îl reprezintă îmbunătățirea calității vieții persoanelor adulte cu dizabilități, concomitent cu prevenirea instituționalizării/reinstituționalizării și susținerii integrării/reintegrării în comunitate a acestora prin dezvoltarea de servicii de sprijin pentru viață independentă.

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 30 %; CUT = 0,3.**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public, str. Teilor.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei (600 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

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 "ÎNFIINȚAREA CENTRULUI DE SERVICII DE RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI"

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 "ÎNFIINȚAREA CENTRULUI DE SERVICII DE RECUPERARE NEUROMOTORIE DE TIP AMBULATORIU PENTRU PERSOANE ADULTE CU DIZABILITĂȚI", Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 72A, județ Dâmbovița, constituie **act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- ORDINUL nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000".
- ORDIN nr. 2500 din 22 septembrie 2022 privind aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorii de specialitate, indicativ NP 021-2022".

Documentatii 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 **2000 mp**, aparține domeniului public al Județului Dâmbovița și se află în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Dâmbovița.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Crângului, nr. 72A, UTR 38, **numar cadastral 89163**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este IS « zonă instituții și servicii». Funcțiunea dominantă a zonei este LMr - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) + cu clădiri de tip rural. Funcțiunea parcelei care face obiectul PUZ conform PUG aprobat este IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Terenul este situat în intravilan.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul construcției propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcela alăturată o clădire cu destinația de servicii.

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

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.

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Pentru parcela în discuție se menține aliniamentul existent.

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

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- Față de limita proprietății spre str. Teilor (aliniere limitativă) - la o distanță de 5,00 m.

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

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

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

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

Lucrările de sistematizare verticală pe 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 strada Teilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR 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 drumul public Str. Teilor.

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 Str. Teilor.

- accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada laterală - latura de est dinspre str. Teilor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține forma parcelei în forma actuală;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile de săsătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în interiorul incintei, după cum urmează:

– aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

– parc organizat cu o suprafața de 10–15 mp/bolnav.

Pentru parcela cu numărul cadastral **89163** care face obiectul PUZ se vor asigura spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **IS - Zonă instituții și servicii.**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

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

art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă instituții și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii de sănătate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- centru de recuperare neuromotorie de tip ambulatoriu pentru persoane adulte cu dizabilități;

- sediu administrativ, etc;

- construcții de sănătate;

- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- amenajări aferente clădirii: căi de acces pietonale private, spații plantate, spații amenajate pentru precolectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

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

- se vor asigura cerințele de amplasare și construcție prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, cu referire la activitatea medicală ambulatorie fără paturi:

• să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;

• să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;

• să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare.

- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).

- în cazul în care se va impune desființarea parțială sau totală a unor spații verzi, aceste operațiuni se vor efectua numai cu avizul SC ECO -SAL 2005 SA..
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuar, carosabil).
- la amenajarea obiectivelor se va ține cont de prevederile normativului de siguranță la foc a construcțiilor - indicativ P-118/99, STAS 10144/3-91 - elemente geometrice ale străzilor și a legislației de securitate la incendiu în vigoare.
- la faza DTAC se va asigura accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut de reglementările tehnice de proiectare.
- la faza DTAC se vor asigura existența căilor de intervenție în cazul unei situații de urgență, sens în care trebuie avute în vedere prevederile legislației specifice.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă construcția să fie însoțită dispune est – vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 4,50 m față de axul străzii Teilor;
- construcțiile se vor retrage la minim 9,50 m față de axul străzii Teilor;
- construcțiile se vor retrage la minim 15,50 m față de axul drumului național;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcția se va retrage la minim 5,00 m față de aliniamentul existent spre str. Teilor.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 4,00 m;
 - retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 5,00 m;
 - retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 4,00 m.
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Teilor și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private de minim 6,00 m pe cheltuiela beneficiarului;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesul va avea o dimensiune de minim 4,00 m;
- drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 6,00 m;
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din spațiul public al străzii Teilor.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirile propuse vor fi racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare conform avizelor obținute. În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare și geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată. Se vor executa doar construcții provizorii,

fără fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții și întreținerea rețelelor care se află pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație în urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar;
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- în zonele unde există cămine de vane, hidranți, cămine de canalizare sau geigere și sunt afectate de lucrările de construcție, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.

- în apropierea rețelelor/branșamentelor de apă și rețelelor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură dacă se necesită aceasta, se vor executa în exclusivitate manual.

- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD).

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

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA (CATD-Sectia Targoviste) în cel mai scurt timp posibil.

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

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

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

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

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

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

construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

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

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

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

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

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

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare. În cazul unor consecințe de orice natură (privind avarierea instalațiilor electrice existente) responsabilitatea revine în mod exclusiv titularului prezentului aviz de amplasament.

- în zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, la adâncimi cuprinse între 0,7 m și 1,3 m. Având în vedere că instalațiile de telecomunicații pot fi afectate de lucrările proiectate prin PUZ, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare.

- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea.

- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură).

- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate. Soluțiile tehnice privind devierea și protecția acestora vor fi discutate cu reprezentanți ai Orange Romania Communications, iar documentația va fi avizată de Orange Romania Communications S.A..

- execuția lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistența tehnică din partea Orange Romania Communications S.A..

- în zonele de apropiere și intersecție cu instalațiile de telecomunicații subterane existente în zonă, lucrările de săpătură proiectate se vor executa obligatoriu manual.

- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange Romania Communications S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de către cel care a produs avaria.

Articolul 17 - PARCELAREA:

-nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 9,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus Parter;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirii trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, maro (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;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri;
- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ;
- Proiectantul propune realizarea a 13 de locuri de parcare, 10 locuri de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m, pentru autoturisme și 3 locuri de parcare de dimensiunile 5,00 m/3,00 m pentru persoane cu dizabilități;
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietate, fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- este interzisă vopsirea împrejmirilor 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;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 30%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.3.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 38.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu