

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

---

# **PUZ – CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

*Mun. Târgoviște, str. Calafat, nr. 40*

---

**Beneficiari: CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN LARISA ALEXANDRA -**

**FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE  
PROIECT :** **PLAN URBANISTIC ZONAL –  
CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE**

**NR. PROIECT:** **Z565/2024**

**AMPLASAMENT:** **Municipiul Târgoviște, str. Calafat, nr. 40**

**BENEFICIARI:** **CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN  
NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN  
ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN LARISA  
ALEXANDRA**

**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  
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT  
REȚELE  
EDILITARE: Inginer Radu Marian

REDACTARE  
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

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: 25.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA IN ZONĂ</b>	Scara 1: 1.000
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE</b>	Scara 1: 500
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 250
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 250
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 250

# 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 .....	12
2.5. Echiparea edilitară .....	13
2.6. Probleme de mediu .....	14
2.7. Opțiuni ale populației .....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	14
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare .....	14
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local .....	15
3.3 Valorificarea cadrului natural .....	15
3.4 Modernizarea circulației .....	15
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici .....	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	18
3.7 Protecția mediului .....	18
3.8 Obiective de utilitate publică .....	19
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse .....	19
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	20

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PUZ – CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE

**Adresa:** Mun. Târgoviște, str. Calafat, nr. 40

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

**Beneficiari:** CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN LARISA ALEXANDRA

**Data:** iunie 2024; Cod proiect: Z565

**Faza:** PUZ

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

**Scopul** PUZ este de reglementare a unui teren proprietate privată, cu suprafața totală de **802 mp**, format dintr-o parcelă cu numărul cadastral **90426**, situat în Municipiul Târgoviște, str. Calafat, nr. 40, format prin alipirea a două parcele cu numerele cadastrale **80259**, respectiv **80260** (conform act de alipire autentificat cu nr. 792/25.06.2024).

Amplasamentul care face obiectul PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice **CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN LARISA ALEXANDRA**.



Încadrarea parcelei în zonă

Prin Certificatul de Urbanism nr. 416/18.04.2024 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), este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil deoarece conform prevederilor PUG și RLU Municipiul Târgoviște art. 7.6.6.1 pentru parcelele de teren amplasate în zona I sunt interdicții temporare de construire până la întocmirea unei, documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului, cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ – "CONSTRUIRE ATELIER TÂMLĂRIE", 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 Ordinului 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

### 1.3 Surse documentare

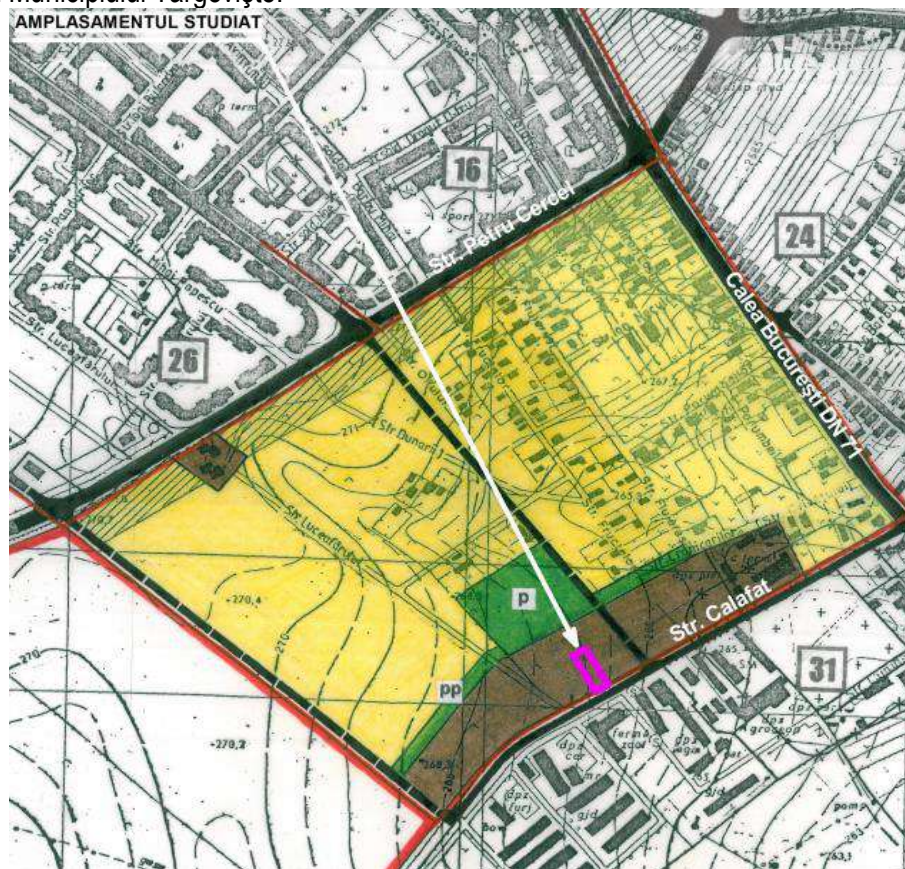
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de alipire autentificat cu nr. 792/25.06.2024;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 2987/06.12.2023;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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

În planșa 0.1 "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 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", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu unitatea teritorială de referință cea mai apropiată, UTR nr. 25. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

**Prescripții conform PUG aprobat:**

**Funcțiunea dominantă a zonei: I - industrie, depozitare și transport;**



Tipuri de subzone funcționale: LMr1, GC, I, în extravilan în limitele teritoriului administrativ TAG;

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- LMr1 - locuire de tip rural în limita parcelelor existente și pe baza PUZ de reparcelare;
- Activități de gospodărie comunală - în limita incintei existente;

Utilizări permise cu condiții:

- în zona de protecție a cimitirului;
- în zonele de protecție a unităților industriale și de depozitare, inclusiv determinările dintre acestea;

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ):

- parcelele LMr1 adiacente la Calea București și la str. Calafat.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște imobilul aparține zonei I - industrie, depozitare și transport - Subzona de unități industriale realizate izolat. Procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, nu este prevăzut CUT.

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 folosința 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:

e) 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:

f) 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

g) În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament aferent, după cum urmează:

- Teritoriul pe care se elaborează PUZ este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga zonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate: industrie, locuire.



Încadrarea în zonă

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasei râului Ialomița.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.

- Terenul nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.
- În zonă nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de băltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.
- La data cercetării precipitațiile pot fi considerate sub cele normale din această perioadă.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare. Se va ține cont în zona de umplură de faptul că acesta nu este bun de fundare și în această zonă se va săpa până la stratul de argilă în care se va încadra fundația.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2.
- Conform STAS 6054 -1977 ( harta anexa) 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 zonă este 8<sub>1</sub> (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani <sup>(1)</sup>.
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „a<sub>g</sub>”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30<sub>g</sub> iar perioada de colț „T<sub>c</sub>” 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 (argilă și argilă nisipoasă) dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare D<sub>r</sub>= -2,0 m.
- Pentru o dimensionare eficientă a construcțiilor și alegerea unei soluții optime de fundare s-au calculat mai multe variante, luându-se în calcul diferite lățimi și adâncimi de fundare, urmând ca proiectantul structurist să aleagă varianta optimă, în funcție de sarcina indusă în teren de construcție.
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.
- 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 băltire temporară.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
- La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $\text{tg. } B = h/b$ ) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).
- 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 pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria de teren după modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m <sup>3</sup>	Afanarea după executare a sapatului %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarmacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder cu tractor	Moto screper cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
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%

5	Pietriș bolovăniș nisip	cu și	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17
---	-------------------------------	----------	-----------	------	----	----	---	-----------	------

### 2.3. Circulația

Terenul care face obiectul PUZ are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calafat pe latura de sud. Strada Calafat ce deservește parcela care face obiectul studiului, este drum asfaltat, modernizat, care face parte din drumurile publice ale Municipiului Târgoviște, având o lățime de 13,00 m, parte carosabilă de 7,00 m, trotuare de 1,50 m și spații verzi de 1,50 m, conform profilului transversal. Se circulă în dublu sens, câte o bandă pe sens.

**Direcția de scurgere a apelor pluviale:** spre drumul public.

**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.**



*Str. Calafat (sursă: foto proiectant)*

### 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 zonă studiată;
- limita proprietate beneficiar;

Amplasamentul care face obiectul PUZ este alcătuit dintr-o parcelă cu numărul cadastral **90426**, situat în Municipiul Târgoviște, str. Calafat, nr. 40, format prin alipirea a două parcele cu numerele cadastrale **80259**, respectiv **80260**.

**Descriere amplasament:**

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o parcelă ;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Calafat;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, locuire;

**Vecinătăți amplasamentul studiat:**

Nord – Ivan Nifon - pe distanța de 8,20 m;  
 - Safciu Maria (NC 2676) - pe distanța de 8,20 m;  
 Est - Olteanu Ion (NC 6569) - pe distanța de 48,97 m;  
 Sud - Strada Calafat (NC 83728) - pe distanța de 16,34 m;  
 Vest – Niță George (NC 1251) - pe distanța de 49,33 m.

**Disfuncționalități, calități**

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, 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.
- Parcela are acces facil la Strada Calafat.
- Regim de aliniere discontinuu în zonă.
- Zonă neunitară din punct de vedere funcțional: în zonă s-au realizat mai multe locuințe, deși Planul urbanistic general al municipiului Târgoviște prevede zonă funcțională I - unități industriale de depozitare și transport.



*Parcela studiată (sursă: foto proiectant)*

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

Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 22,50 m; 27,20 m;  
 Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 27,00 m; 29,00 m;  
 Sud - Est – Locuință funcțională la distanța de cca 450,00 m;

**2.5. Echiparea edilitară**

### **Alimentarea cu apă**

- Reteaua de apă administrată de CATD se regăsește pe Str.Calafat la distanța de aprox.300 m față de locația amplasamentului înspre est.

### **Canalizarea menajeră**

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare în zona amplasamentului studiat rețele de canalizare montate îngropat la adâncimea minimă de 0.9 m.

### **Alimentarea cu gaze**

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

### **Alimentarea cu energie electrică**

- Pe strada Calafat există rețea de alimentare cu energie electrică.

### **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 nord la sud.

## **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.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

Administrația publică locală poate aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni industriale (activare economie locală), 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. 416/18.04.2024 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 luate în considerare 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 clădirii cu destinația de industrie - atelier tâmplărie, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

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

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

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

#### Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 25, unde funcțiunea dominantă a zonei este de **I - industrie, depozitare și transport**.

Amplasamentul studiat aparține zonei **I - industrie, depozitare și transport**.

Tipuri de subzone funcționale: LMr1, GC, I, în extravilan în limitele teritoriului administrativ TAG.

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 parcelor.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

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

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

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii industriale 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.

**Accese carosabile:** se asigură din spațiul public al străzii Calafat pe latura de sud.

Strada Calafat ce deservește parcela care face obiectul PUZ, este drum asfaltat, modernizat, care face parte din drumurile publice ale Municipiului Târgoviște, având o lățime de 13,00 m, parte carosabilă de 7,00 m, trotuare de 1,50 m și spații verzi de 1,50 m, conform profilului transversal. Se circulă în dublu sens, câte o bandă pe sens.

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

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcele se realizează din spațiul public al străzii Calafat pe latura de sud.

Accesul personalului în clădirea propusă se va asigura prin planul fațadei principale.

Construcția 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 conform RGU astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Proiectantul propune realizarea a 4 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m.

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

**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 Str. Calafat: 13,00 m;
- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

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

**Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică**

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: atelier tâmplărie.

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

I – Unități industriale de depozitare și transport

**Operațiuni urbanistice propuse:**

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent – latura de sud va fi de minim 6,00 m;
- retragerea laterală - latura estică va fi de minim 4,00 m;
- retragerea laterală - latura vestică va fi de minim 2,00 m;
- retragerea posterioară - latura nordică va fi de minim 5,00 m.

\* Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște aprobat – UTR 25.

**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>3616,00</b>	100%	100%
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>768,00</b>		21%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	768,00	100%	
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>2046,00</b>		57%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT - I	2046,00	100%	
<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - I - din care:</b>	<b>802,00</b>		
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	321,00	<b>40%</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	321,00 *		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI:	321,00	40%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA:	160,00	20%	
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT = 40%; CUT = 0.4; Rh max. = Parter, H max.cornișă = 4,00m; H max. coamă = 5,00 m</b>			



\* suprafață care nu intră în calculul total

### Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0.4
- Rh maxim = Parter
- H max.= 5,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

### Aspectul exterior al construcțiilor

- formele noi ale clădirii 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 construcției;
- 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 admite acoperiș: într-o apă, două ape sau terasă;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, roșu, maro, gri);
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

### Propuneri pentru integrarea investiției în zonă

#### 1. Conformitatea cu Planul Urbanistic General

Funcțiune Compatibilă: Asigurarea că atelierul de tâmplărie respectă funcțiunea industrială propusă prin PUG, evitând conflictele de utilizare a terenurilor și contribuind la coerența dezvoltării urbane.

Respectarea Reglementărilor Locale: Respectarea tuturor reglementărilor locale și naționale privind utilizarea terenurilor, construcțiile industriale și activitățile economice.

#### 2. Planificarea Accesului și Circulației

Accesibilitate: Proiectarea unui acces facil și sigur din strada Calea Calafat pentru vehiculele de aprovizionare și distribuție, minimizând impactul traficului asupra infrastructurii rutiere existente.

Circulația Internă: Planificarea eficientă a circulației interne pentru vehicule și pietoni în cadrul amplasamentului, asigurând siguranța și eficiența operațiunilor.

#### 3. Aspectul Exterior și Estetica

Design Arhitectural: Adoptarea unui design arhitectural modern și funcțional pentru clădirile atelierului, care să se integreze armonios în peisajul urban industrial.

Materiale de Construcție: Utilizarea de materiale de construcție de calitate, durabile și estetice, care să contribuie la un aspect exterior plăcut și profesionist.

#### 4. Amenajarea Peisagistică

Spații Verzi: Înființarea de spații verzi și plantarea de arbori și arbuști în jurul clădirii și pe perimetrul amplasamentului, pentru a crea un mediu de lucru plăcut și a reduce impactul vizual al construcției.

Amenajări Exterioare: Proiectarea de alei pietonale, locuri de parcare și zone de relaxare pentru angajați, asigurând un mediu de lucru confortabil și atrăgător.

#### 5. Gestionarea Impactului asupra Mediului

Controlul Poluării: Implementarea de măsuri pentru controlul poluării aerului, solului și apei, asigurând că activitatea de tâmplărie nu are un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Gestionarea Deșeurilor: Stabilirea unor sisteme eficiente de gestionare a deșeurilor, inclusiv reciclarea și eliminarea sigură a deșeurilor industriale.

#### 6. Sustenabilitate și Eficiență Energetică

**Energie Verde:** Încurajarea utilizării de surse de energie regenerabilă, cum ar fi panouri solare sau sisteme de încălzire geotermală, pentru reducerea amprentei de carbon a atelierului.

**Eficientă Energetică:** Proiectarea clădirilor pentru a maximiza eficiența energetică, inclusiv izolarea termică, utilizarea eficientă a energiei și iluminatul natural.

### **7. Conectivitate și Comunicare**

**Infrastructură Tehnologică:** Asigurarea infrastructurii tehnologice adecvate pentru susținerea activităților de producție și management, inclusiv internet de mare viteză și sisteme de monitorizare a producției.

**Comunicare cu Comunitatea:** Menținerea unei comunicări deschise cu comunitatea locală și autoritățile, asigurând transparență și colaborare în toate etapele proiectului.

### **8. Securitate și Siguranță**

**Sisteme de Securitate:** Implementarea de sisteme de securitate eficiente, cum ar fi supravegherea video și controlul accesului, pentru protecția angajaților și a proprietății.

**Siguranța la Locul de Muncă:** Asigurarea că toate normele de siguranță la locul de muncă sunt respectate, inclusiv echipamente de protecție personală și formare adecvată pentru angajați.

## **Concluzie**

Aceste recomandări de integrare a investiției asigură că amplasarea unui atelier de tâmplărie în municipiul Târgoviște, cu acces din strada Calea Calafat, va fi realizată într-un mod sustenabil, eficient și compatibil cu contextul urbanistic existent. Respectarea acestor principii contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei industriale și la crearea unui mediu de lucru sigur și plăcut pentru angajați

## **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

### **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 bransarea clădirii propuse la rețeaua electrică LEA 0,4 kV existentă în zona studiată.

### **Alimentarea cu apă**

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calafat. Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

### **Canalizarea menajeră**

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Calafat, conform avizului gestionarului de utilitate.

Apele pluviale din incintă vor fi descărcate liber la teren prin pante adecvate spre zonele verzi propuse pe parcelă.

### **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, conform avizului gestionarului de utilitate.

### **Gospodăria comunală**

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

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

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

## **3.7 Protecția mediului**

### **1. Proiectare și Construire Durabilă**

**Clădiri Verzi:** Atelierul poate fi proiectat și construit conform principiilor de sustenabilitate, utilizând materiale ecologice și tehnici de construcție durabile, care reduc impactul asupra mediului.

**Efficientă Energetică:** Implementarea unor soluții eficiente energetic, cum ar fi utilizarea panourilor solare, sistemelor de izolație termică și iluminatului LED, pentru a reduce consumul de energie și emisiile de carbon.

## 2. Managementul Deșeurilor

**Reciclare și Reutilizare:** Introducerea unor sisteme de reciclare și reutilizare a deșeurilor rezultate din procesul de producție, minimizând astfel impactul asupra mediului și promovând economia circulară.

**Gestionarea Responsabilă a Deșeurilor:** Implementarea unor proceduri riguroase de gestionare a deșeurilor pentru a asigura că acestea sunt tratate și eliminate în mod responsabil și conform normelor de mediu.

## 3. Conservarea Resurselor Naturale

**Reducerea Consumului de Apă:** Implementarea unor tehnologii și practici care reduc consumul de apă în procesul de producție, contribuind astfel la conservarea resurselor naturale.

## 4. Reducerea Poluării

**Controlul Emisiilor:** Implementarea unor tehnologii avansate de control al emisiilor de poluanți, cum ar fi filtrele și sistemele de tratare a aerului, pentru a minimiza impactul asupra calității aerului.

**Minimizarea Zgomotului:** Utilizarea tehnologiilor și echipamentelor care reduc nivelul de zgomot produs, contribuind la protejarea sănătății și bunăstării locuitorilor din zonă.

## 5. Îmbunătățirea Peisajului Urban

**Peisagistică și Spații Verzi:** Crearea de spații verzi în jurul atelierului, care contribuie la îmbunătățirea aspectului estetic al zonei și la crearea unui mediu de lucru plăcut.

**Bariere Vegetale:** Plantarea de arbori și arbuști care să servească drept bariere naturale împotriva zgomotului și prafului, îmbunătățind astfel calitatea mediului înconjurător.

## 6. Promovarea Sustenabilității

**Energie Regenerabilă:** Utilizarea energiei regenerabile (ex. panouri solare) pentru a alimenta activitățile atelierului, reducând astfel dependența de sursele de energie fosilă și diminuând emisiile de gaze cu efect de seră.

**Materiale Sustenabile:** Prioritizarea utilizării materialelor sustenabile și reciclabile în procesele de producție pentru a reduce impactul negativ asupra mediului.

### Concluzie

Aceste motive de ordin social și de mediu evidențiază beneficiile amplasării unui atelier de tâmplărie în municipiul Târgoviște, contribuind la dezvoltarea durabilă a comunității și la protejarea mediului înconjurător. Implementarea acestor practici poate asigura că investiția aduce beneficii pe termen lung atât pentru oameni, cât și pentru natură.

## 3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea construirii unui atelier de tâmplărie, este proprietate privată a persoanelor fizice CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN LARISA ALEXANDRA, conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 2987/06.12.2023 și a Actului de alipire autentificat cu nr. 792/25.06.2024.

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

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

## 3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

### Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Se propune 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 (18 luni)

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

#### **Categorii de investiții**

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarilor.

Categorii 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 unei construcții cu destinația de: atelier tâmplărie, regim de înălțime **Parter**, pe un teren cu suprafața totală de **802 mp**, situat strada Calafat, nr. 40, UTR 25.

- **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ:**
- **POT = 40%, CUT = 0.4;**
- Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Calafat pe latura de sud;
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

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 ATELIER TÂMLĂRIE"

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 ATELIER TÂMLĂRIE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Calafat, Nr. 40, 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 protejarea 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 totală de 802 mp, este proprietate privată a persoanelor fizice CIOCAN AUREL GABRIEL, CIOCAN NICOLETA GABRIELA, CIOCAN CĂTĂLIN ALEXANDRU și MIHAI CIOCAN**



**LARISA ALEXANDRA**, conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 2987/06.12.2023 și Actului de alipire autenticat cu nr. 792/25.06.2024).

**3.1.2.** Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Calafat, Nr. 40, **NC 90426**, județ Dâmbovița.

**3.2.** Funcțiunea propusă pentru zona studiată este I – Unități industriale de depozitare și transport.

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, amplasamentul este situat în UTR 25, unde funcțiunea dominantă a zonei este de **I - unități industriale de depozitare și transport**.

Amplasamentul studiat aparține zonei **I - unități industriale de depozitare și transport**.

Tipuri de subzone funcționale în vecinătate: LMr1, GC, I, în extravilan în limitele teritoriului administrativ TAG.

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 posterioare a parcelelor.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizări permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 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 industrie.

**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.**

-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:**

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de sud va fi de minim 6,00 m;

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

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

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

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

Lucrările de sistematizare verticală pe parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Apele pluviale din incintă vor colectate de rețeaua de canalizare pluvială, dirijate la separatorul de hidrocarburi, deversate în bazinul de retenție ape pluviale, și ulterior folosite pentru udarea spațiilor verzi.

## 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 – strada Calafat.**

**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 spațiul public – strada Calafat.**

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

**8.1.** Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

**8.2.** Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

**9.2.** Condiții de construibilitate a parcelelor

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Profile transversale";
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- se va menține parcela în forma actuală.

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

**10.1.** Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcții industriale se va asigura minim 20% spațiu verde din suprafața terenului.

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**11.** Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: I – Unități industriale de depozitare și transport.

**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 I, 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 UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT - I

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

I – Unități industriale de depozitare și transport.

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- unități industriale;

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- atelier tâmplărie;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezultă din activitățile funcțiunii de bază, birouri);
- echipamente tehnologice care au legătură cu activitatea de bază;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeurilor industriale;

#### 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 mijloace adecvate pentru limitarea nocivităților produse prin zgomot asupra populației învecinate prin izolarea incaperilor cu panouri fonoabsorbante de înaltă calitate de izolare acustică;
- 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;
- încărcarea, transportul și livrarea materiei prime și a produselor finite se va desfășura între intervale orare care să nu coincidă cu perioadele de relaxare și odihnă ale populației rezidente.
- se vor asigura zone verzi tampon;
- pe toată perioada efectuării lucrărilor se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi);
- în caz de intemperii, se va balasta drumul de acces în șantier pentru evitarea murdăririi căilor de comunicare;

- 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;
- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște;
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotoare, carosabil);
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuar sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt;
- 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;
- la proiectarea acceselor carosabile se va ține cont de prescripțiile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice - AND 600/2010;
- zona de intrare și ieșire în incintă va fi amenajată cu un sistem rutier echivalent celui existent pe str. Calafat.

#### **Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuințe și instituții (culte, învățământ, sănătate);

#### **Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- nu e cazul;

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- locuire;
- 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 dinspre est-vest;
- în timpul zilei, iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient; asigurarea iluminatului artificial corespunzător pe timpul schimbului de noapte;
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor;
- culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie să influențeze percepția semnalelor și a panourilor de semnalizare.

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

- se menține aliniamentul existent la 6,50 m față de axul drumului;
- construcțiile se vor retrage la minim 12,50 m față de axul drumului pe latura sudică;

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

- nu este cazul;

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

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m față de aliniamentul existent pe latura de sud;

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

- retragerea laterală - latura estică va fi de minim 4,00 m;
- retragerea laterală - latura vestică va fi de minim 2,00 m;
- retragerea posterioară - latura nordică va fi de minim 5,00 m.

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

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Calafat și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;
- accesul și ieșirea de pe parcelele private se vor asigura prin intermediul unor racorduri private realizate pe cheltuiela beneficiarului cu raze de racordare de 6,00 m;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

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

- accesul pietonal se va realiza din strada Calafat.

#### **Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- în zonă 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 și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza

unei documentații tehnice de execuție.

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

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și 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, asistența tehnică de specialitate de la CATD.

- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune suprinaltarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.

- în apropierea rețelor/bransamentelor de apă și rețelor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.

- 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 Targoviste-Dambovită SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

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

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unor conducte, (cămine de vane, canalizare, geigere, 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.

- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelelor 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/reamplasare-bransament>.

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

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

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

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2

„Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.

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

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

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

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

- 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.

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

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

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

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 5 m;

- 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; 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 construcției;

- 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 admite acoperiș: într-o apă, două ape sau terasă;

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, 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 4 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m.

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

#### **Articolul 21- SPAȚII VERZI:**

- se va asigura un procent de minim 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 alinamentul existent și limitele parcelei;

- împrejmuirile 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);

- împrejmuirile pe laturile laterale și posterioară vor avea o înălțime de max. 2,00 m;

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;

- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;

- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;
- porțile se vor armoniza cu împrejurimea.

#### CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**Articolul 23** - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): **POT = 40%**;

**Articolul 24** - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): **CUT = 0.4 (se admit demisol/subsol)**;

#### V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 25.

Întocmit,  
Urb. Miruna Chirițescu