

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

PUZ – CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ LA STANDARDE NZEB PENTRU SERVICII MEDICALE DURABILE CU EGALITATE DE ȘANSE

Municipiul Târgoviște, Str. Iazului, Nr. 20A -20C, județ Dâmbovița

**Beneficiar: S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L. – Municipiul Târgoviște, str. Iazului, nr. 20,
camera 1, județ Dâmbovița**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE ȘI DOTARE
CLINICĂ STOMATOLOGICĂ LA
STANDARDE NZEB PENTRU SERVICII
MEDICALE DURABILE CU EGALITATE
DE ȘANSE**

NR. PROIECT: **Z575/08.2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Iazului, Nr.
20A-20C**

BENEFICIAR: **S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L.
Adresa: – Mun. Târgoviște, str. Iazului,
nr. 20, camera 1, județ Dâmbovița**

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

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/IMAGINE PE PARCELĂ | |
| P6. – DESFĂȘURĂRI FRONTURI ÎN IMAGINI - EXISTENT ȘI PROPUȘ | |
| P7. – SECȚIUNI 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 | 8 |
| 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII..... | 8 |
| 2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă | 8 |
| 2.2. Elemente ale cadrului natural | 12 |
| 2.3. Circulația..... | 14 |
| 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă | 15 |
| 2.5 Echiparea edilitară | 18 |
| 2.6 Probleme de mediu..... | 18 |
| 2.7. Opțiuni ale populației | 18 |
| 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ..... | 19 |
| 3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare | 19 |
| 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local | 19 |
| 3.3 Valorificarea cadrului natural | 19 |
| 3.4 Modernizarea circulației | 20 |
| 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici | 20 |
| 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare | 23 |
| 3.7 Protecția mediului | 25 |
| 3.8 Obiective de utilitate publică | 26 |
| 3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse | 26 |
| 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE..... | 27 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ LA STANDARDE NZEB PENTRU SERVICII MEDICALE DURABILE CU EGALITATE DE ȘANSE

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Iazului, nr. 20A – 20C

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

Beneficiar: S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L. – Municipiul Târgoviște, str. Iazului, nr. 20, camera 1, județ Dâmbovița

Data: august 2024; Cod proiect: Z575

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbarea zonei funcționale și de reglementare a unui teren proprietate privată a persoanelor fizice **Filip Sergiu Mihai** și **Ivașcu Iulia-Maria** conform Actului de alipire autentificat cu nr. 910 din 17.06.2024, pentru care s-a realizat Contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu nr. 1142 din 23.07.2024 între proprietari și S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L. Beneficiarul final al prezentului proiect va fi **S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L.** care dorește construirea și dotarea unei clinici stomatologice la standarde NZEB.

Terenul este situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, strada Iazului, nr. 20A -20C, UTR 15, **NC 90441** și are o suprafață de **411 mp**.



În Certificatul de Urbanism nr. 763/02.08.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (4) și cu art. 47, alin. (3), lit. b), se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă iar autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală. PUZ se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate. Documentația PUZ se realizează pentru ridicare interdicției de construire și modificare zonă funcțională din zonă de locuit în servicii.

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

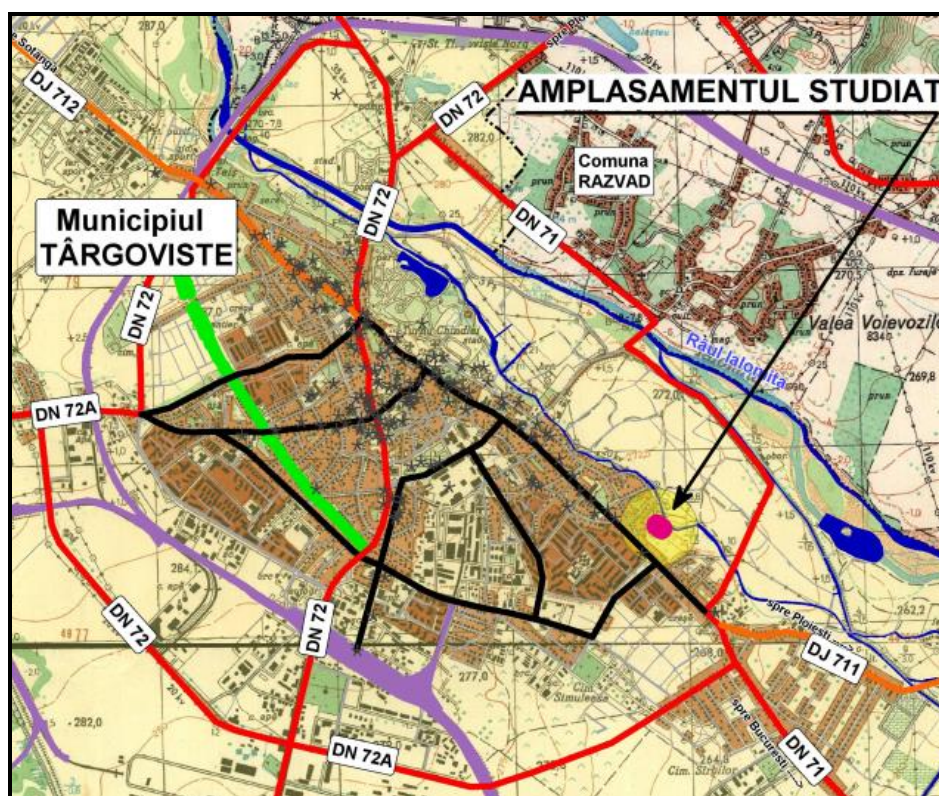
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de alipire autentificat cu nr. 910 din 17.06.2024;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Studiu de însorire;
- Plan de situație vizat O.C.P.I;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

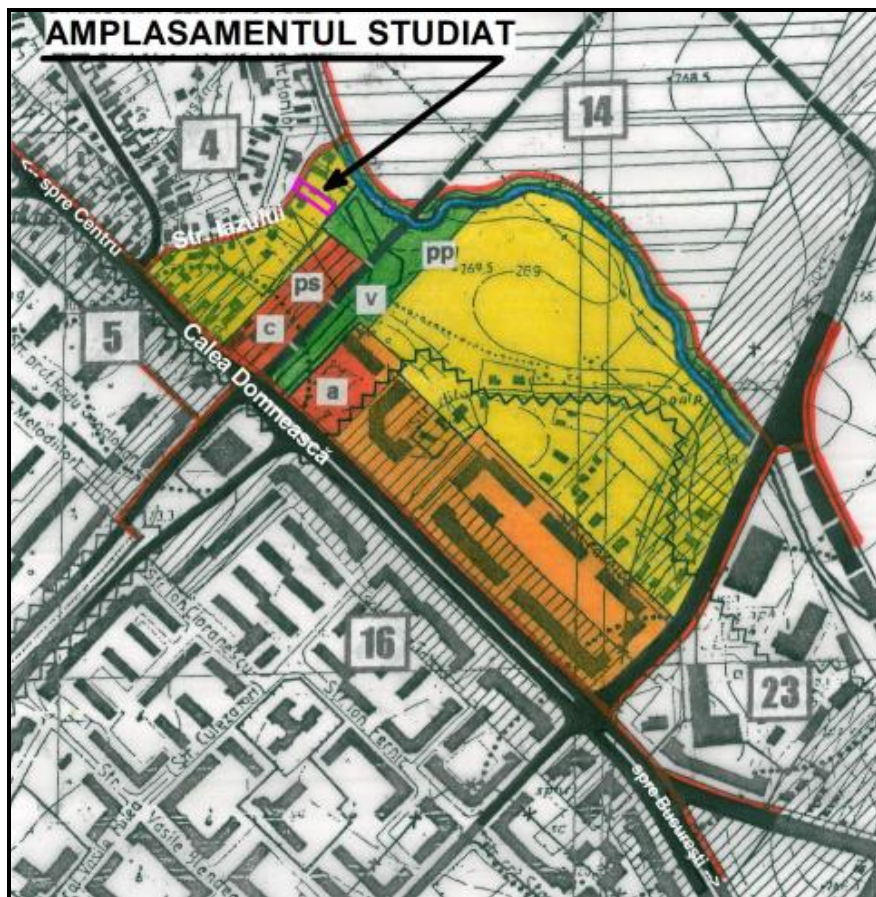
În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

Parcela de teren studiată se află în partea sud-estică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2a "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 15. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **Llu** - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Tipuri de subzone funcționale: **LMu1** - Subzonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - cu clădiri de tip urban; **LMu2** - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare); **Llu1** - Subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m) - locuințe și funcțiuni complementare; **Llu2** - Subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m) - cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare); **ISa** - Subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general - Construcții administrative; **ISc** - Subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general - Construcții comerciale; **ISps** - Subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general - Construcții pentru alte prestări de servicii; **TA** - Zonă cu terenuri aflate permanent sub ape; **Pp** - Subzonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție - Parcuri, grădini de cartier, scuaruri; **Ppv** - Subzonă de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție - Șanțul și Valul Cetății.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: Activități administrație publică (Sud S-V Tribunalului) între Calea București, Șanțul Cetății și blocurile aflate în curs de execuție; Activități de comerț și prestări servicii cu caracter orășenesc și compatibile cu zona.

Utilizări permise cu condiții: Zona istorică și spațiu plantat în limitele stabilite de un viitor PUZ; Amplasarea Tribunalului și Judecătoriei prin intermediul unui PUZ care să clarifice condițiile de amplasare în spațiul urban.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Zona urbană de la intersecția Calea București cu str. G-ral Matei Vlădescu și viitoarea prelungire a acesteia (zona de protecție a monumentelor istorice, zona de amplasare a unor obiective publice de interes orășenesc; Parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ialomiței.

Amplasarea față de aliniament: în zonele Llu alinierea construcțiilor noi la cele existente.

Amplasarea în interiorul parcelei: Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face la o distanță mai mare de 5,00 m față de aliniamentul parcelelor pentru a se putea realiza prin plantare o protecție față de noxele generate de traficul pe Calea Ialomiței.

Înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor: Construcțiile ce se vor realiza în zona intersecției Calea București cu G-ral Matei Vlădescu vor ține seamă, între altele, de 2 factori: - existența într-un spațiu urban deosebit; - existența unor valori istorice de mare interes public.

Procentul de ocupare al terenului: în subzonele Llu construcțiile noi, nu vor majora POT; în subzonele de comerț și prestări servicii POT se va adapta atât la situația de apartenență la artera Calea București cât și la vecinătatea imediată cu spațiul plantat.

Parcaje: în zonele destinate comerțului prestărilor de servicii și tribunal se vor amenaja atât spațiile de parcare necesare funcțiilor respective cât și spații de parcare care să compenseze deficitul din zonă, acestea din urmă cu precădere în subteran.

Spații verzi: Amenajări specifice adaptate sitului arheologic Șanțului și Valului Cetății, Iazului Morilor și amorse.

Reglementări specifice LMu1:

- în această subzonă funcțională se încadrează Zonele cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD); reglementările pentru ZCAD sunt descrise în RAEC;

- Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte;

- Funcțiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzonă; **LI, IS** (cu excepția **ISsp**), **I** (cu excepția unităților poluante), **Pp, TE** necesare locuințelor din subzonă, **CCp**.

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise prin alin. 7.3.1.1.3.):

- Locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădirile principale este de minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte.

- Activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Activitățile complementare locuirii sunt următoarele: Parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă; Depozitare produse fără nocivitate; Comerț cu amănuntul; Exercițarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină etc.); Alte servicii.

Utilizări permise cu condiții:

a) pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, definite la alin 4.7., construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7.3. „După aprobarea PUZ cu Regulament aferent pentru fiecare dintre zonele de la alin 4.7.1.(Zona protejată cu valoare istorică; Zone de protecție ale monumentelor istorice izolate; Zone cu memorie urbană; Sit istoric natural și construit), autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, autorizarea desființării unor construcții întregi sau a unor părți de construcție se vor face în funcție de amplasarea parcelei unde se solicită construirea, după cum urmează: în toate zonele de la alin. 4.7.1., pe baza adevăririi descărcării terenului de sarcina istorică de către Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească” Târgoviște; în incintele clădirilor care sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice sau pentru aceste clădiri, cu avizul conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice; în zona protejată cu valoare istorică (alin. 4.7.1.1.) și în situl istoric construit Șanțul Cetății (alin. 4.7.1.4.), cu respectarea avizului conform al Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice și al Comisiei Zonelor Protejate Construite și al Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului (MLPAT); în zonele de protecție a monumentelor istorice izolate (alin. 4.7.1.2.), în zonele de memorie urbană (alin. 4.7.1.3.) și în situl natural Iazul Morilor (alin. 4.7.1.4.), cu respectarea avizelor Comisiei Județene Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Mobil și Imbil și Oficiul Județean Târgoviște pentru Patrimoniul Cultural Național.

Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

- Pe toate parcelele aflate în situațiile cuprinse la alin. 7.3.1.1.5.

- Pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LI, IS, I, P, GC, TE, S, TRA, TAGR.

- Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele funcționale descrise în alineatul precedent.

- Pe parcelele unde urmează fie a se realiza artere de circulație auto sau pietonală noi, fie a se lărgi arterele de circulație existente.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperele urbane din vecinătate – Iazul Morilor și monumentele istorice "Siliștea satului Ruși din Târgoviște" (mun. Târgoviște, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievală), înscris în lista monumentelor istorice la poziția 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950 și "Situl urban Calea Domnească (mun. Târgoviște, sec. XIV, 1945) înscris în lista monumentelor istorice la poziția 517, cod LMI 2015 DB-II-a-A-17262.

| Nr. crt. | Cod LMI 2015 | Denumire |
|----------|-----------------|--------------------------------------|
| 1 | DB-I-s-B-16950 | Siliștea satului Ruși din Târgoviște |
| 517 | DB-II-a-A-17262 | Situl urban Calea Domnească |



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Terenul din zona amplasamentului se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane Târgovistei și este plan cvasiorizontal, cu o ușoară înclinare sub 1% de la nord-vest spre sud-est.
- Terenul afectat viitorului obiectiv se prezintă plan, stabil și nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentului studiat.
- 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.
- Din punct de vedere al potențialului hidrogeologic, zona se află pe o structură acviferă care se caracterizează prin prezența a trei complexe acvifere: freatic și de mică adâncime, de medie adâncime, de mare adâncime. Dezvoltarea acestora pe verticală și orizontală prezintă variații atât în ceea ce privește poziția cât și grosimea.
- Orizontul acvifer freatic este cantonat în depozitele de pietrisuri din baza complexului argilos – praf nisipos aparținând holocenului și se situează sub -8 m.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat în forajul executat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială (argile prafos nisipuri argiloase).

- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi ca bune de fundare.
- Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 adancimea de inghet se incadreaza la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului .
- Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta gz =1,2 kN/m² cu perioada de revenire de 10 ani si gz =2,0 kN/m² cu o perioada de revenire de 50 ani.
- Precipitatiile 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 8₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾.
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii 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 (sursa:https://www.encyclopedia.org).
- Analizele de laborator identifica un teren de fundare alcatuit din argila prafoasa plastic vartoasa,nisip argilos plastic vartos si pietrisuri cu nisipuri galbui si cenusii.
- Pentru constructia proiectata fundarea se va face direct în terenul natural respectiv in începând cu adâncimea h = - 1,10 m.
- Presiunea convențională de referinta a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 si NP 112-2014, pentru acest tip de pamant(argila cafenie plastic vartoasa) ,pentru fundații având lățimea tălpii B = 1,00 m și o cota de fundare D_f=-2,00 m: P_{conv} = 260 kPa.
- Presiunea convențională de referinta a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 si NP 112-2014, pentru acest tip de pamant(nisip argilos,plastic vartos) ,pentru fundații având lățimea tălpii B = 1,00 m și o cota de fundare D_f=-2,00 m: P_{conv} = 225 kPa.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”,NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază **P_{conv}⁻ = 350 kPa**, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare D_f= -2,0 m.
- Se va respecta normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundatiilor de suprafata.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investitiei, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurandu-se scurgerea apelor pluviale catre un emisar.
- Conform „Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS” –MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:

| Nr. Crt | Denumirea pamanturilor | Proprietati coezive | Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat | | | | Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m ³ | Afanarea dupa executare a sapturii % |
|---------|------------------------|---------------------|--|---|---------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|
| | | | Manual | | Mecanizat | | | |
| | | | Cu lopata, cazma, tarnacop, 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 |
| 3 | Argila prafoasa | Coeziune mijlocie | Tare | II | II | II | 1800-2000 | 24-30% |
| 6 | Nisip argilos | Slab coezive | mijlociu | I | I | I | 1700-1850 | 14-28 |
| 5 | Pietriș cu nisip | necoezive | tare | II | II | - | 2000÷2200 | 8÷17 |

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Iazului pe latura de vest.

Strada Iazului este asfaltată, are o lățime de 5,60 m, există trotuar pe ambele părți. Strada a fost modernizată recent și s-au refăcut trotuarele.

Strada Iazului face legătura cu Calea Domnească, o arteră importantă a Municipiului Târgoviște.

Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre rigolele drumului public strada Iazului.

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.



Strada Iazului



Intersecția străzii Iazului cu strada Morilor



Intersecția străzii Iazului cu Calea Domnească

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 4557,0 mp;
- limita zonei protejate cu valoare istorică, "Situl urban Calea Domnească";
- limita monumentului istoric "Siliștea satului Ruși din Târgoviște";
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **411 mp, NC 90441**.





Parcela studiată

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Iazului pe latura de vest;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - NC 90180 (Filip Eduard și Viviana,

Stănescu Beniamin, Filip Sergiu și Ivașcu Iulia Maria)

Nord - NC 90356 (Filip Eduard și Viviana)

Est - NC 90356 (Filip Eduard și Viviana)

Sud - NC 80919 (Stroe Dumitra)

Vest – str. Iazului (NC 84144)

- pe o distanță de 23,03 m;

- pe o distanță de 18,17 m;

- pe o distanță de 10,11 m;

- pe o distanță de 39,76 m;

- pe o distanță de 10,50 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 este amplasată în zona de rezervații arheologice "Siliștea satului Ruși din Târgoviște" (mun. Târgoviște, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievală), înscris în lista monumentelor istorice la poziția 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument;
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară;
- Parcela are acces facil la Calea Domnească, prin strada Iazului.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă în zona studiată montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Canalizarea menajeră

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare în zona studiată, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Alimentarea cu gaze

• Distrigaz Sud Rețele deține pe strada Iazului rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Alimentarea cu energie electrică

• În zona studiată DEER Sucursala Târgoviste deține LEA 0.4 kV și un branșament 0.23 kV ce alimentează o clădire învecinată .

Telecomunicații

• În zona studiată Orange Romania Communications S.A. nu are amplasate instalații de telecomunicații.

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 spre rigolele drumului public, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar

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 – servicii stomatologice, 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 funcțiuni de servicii, 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. 763/02.08.2024 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: clinică stomatologică la standarde NZEB.

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirii cu destinația de zonă pentru servicii, regim de înălțime **D+P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată, fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul 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 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. Iazului.

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 15, unde funcțiunea dominantă a zonei este de Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,0m) – cu clădiri de tip urban – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) – **Llu**.

Conform PUG aprobat și RLU aferent, imobilul este situat în zona LMu1 - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - cu clădiri de tip urban, iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 35%; CUT = 1,00; Niv = 3,00. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor de pe parcelă este de 10,00 m. Înălțimea construcțiilor se măsoară din punctul cel mai coborât al terenului parcelei, până la planul orizontal generat, după caz, de: partea superioară cornișei aticului; partea inferioară a cosoroabei, grinda de bază a structurii acoperișului.

Avem ca Subzone funcționale: LMu1, LMu2, Llu1, Llu2, Isa, Isc, Isps, TA, Pp, Ppv.

Indicatori urbanistici: POT max. = 35%; CUT max. = 1.00.

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 Iazului pe parcela cu NC 90441 și parcela NC 90180 care are destinația de cale acces. Soluția adoptată are rolul de a eficientiza spațiul.

Strada Iazului este asfaltată, are o lățime de 5,60 m, există trotuar pe ambele părți. Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură din drumul public strada Iazului.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul public al străzii Iazului. Trotuarul existent este modernizat și amenajat cu coborâre, pentru a permite accesul rutier la proprietățile existente.

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

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 5 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

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

Beneficiarul investiției va monta la ieșirea din obiectiv indicatoarele rutiere: fig. B2 „ Oprire” și fig D3 “La stânga” , corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă.

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 Iazului.

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. Iazului: 5,60 m;
- greutate maximă admisă: 5,0 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: clinică stomatologică la standarde NZEB.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Zonă pentru servicii



Operațiuni urbanistice propuse:

Se menține aliniamentul existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de vest, va fi de minim 20,00 m;
- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 0,60 m;
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 1,00 m (se învecinează cu o construcție care prezintă spre proprietate un perete opac fără ferestre sau cu ferestre pentru dependențe);
- retragerea posterioară față de latura estică va fi de minim 2,50 m (teren deținut de un membru al familiei – neconstruibil).

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **144 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **411 mp**.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

| BILANT TERITORIAL – PROPUS: | SUPRAF. MP | PROC. | PROC. |
|---|-------------------|--------------|--------------|
| ZONA DE STUDIU, din care: | 4557,00 | 100% | 100% |
| *SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC: | 522,00 | | 11% |
| ZONA CIRCULATIE CAROSABILA - C | 522,00 | 100% | |
| *SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care: | 7665,00 | | 168% |
| ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10 M) - LMu | 7.665,00 | 100% | |
| INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT= 35%; CUT= 1 ; Niv. = 3 | | | |
| *EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 90441- IS - din care: | 411,00 | 100% | 9% |
| - SUPRAFATA CONSTRUITA (SC): | 144,00 | 35% | |
| - SUPRAFATA DESFASURATA (SD): | 411,00* | | |
| - SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI : | 226,00 | 55% | |
| - SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA : | 41,00 | 10% | |
| INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT= 35%; CUT= 1 ; Rh max.= D+P+1, H max. = 10.00 m | | | |

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1
- Rh maxim = D+P+1
- H max = 10,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 10%.

* **NUMĂR ANGAJATI estimati: 5;**

* **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 15.**

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 **144 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **411 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: în terasă;
- Pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmirile.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1638/23.08.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Asigurarea cerințelor de amplasare și construcție prevăzute de Ord. 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.

- Se respectă cerințele de amplasare și construcție cu respectarea următoarelor condiții:

- 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.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Îmbunătățirea Accesului la Servicii Medicale

• Proximitatea față de zone rezidențiale: Amplasarea clinicii stomatologice pe strada Iazului, în vecinătatea zonelor rezidențiale, oferă acces rapid și facil locuitorilor la servicii medicale de calitate. Această accesibilitate sporită poate reduce timpul și costurile de deplasare pentru pacienți.

• Creșterea nivelului de sănătate orală: Prin facilitarea accesului la servicii stomatologice, clinica contribuie la îmbunătățirea sănătății orale a comunității, prevenind afecțiunile dentare și promovând educația în acest domeniu.

2. Beneficii Economice și Sociale

• Crearea de locuri de muncă: Deschiderea unei clinici stomatologice moderne va genera locuri de muncă atât pentru personalul medical specializat, cât și pentru personalul administrativ și auxiliar, contribuind astfel la creșterea economică locală.

- **Atragerea de investiții complementare:** O clinică stomatologică la standarde NZEB poate atrage și alte investiții în domeniul sănătății și al serviciilor, dezvoltând astfel infrastructura medicală a orașului și sporind calitatea vieții locuitorilor.

3. Integrare Arhitecturală și Urbanistică

- **Armonizarea cu mediul urban:** Proiectul clinicii la standarde NZEB este conceput pentru a se integra armonios în peisajul urban, respectând arhitectura și estetica zonei rezidențiale adiacente. Acest lucru contribuie la menținerea caracterului și atractivității vizuale a zonei.

- **Utilizarea materialelor sustenabile:** Construcția clinicii va utiliza materiale și tehnologii prietenoase cu mediul, minimizând impactul negativ asupra mediului și respectând reglementările urbanistice locale.

4. Impact de Mediu și Sustenabilitate

- **Reducerea amprentei de carbon:** Fiind construită la standarde NZEB (Nearly Zero Energy Building), clinica va avea un consum energetic aproape de zero, folosind surse de energie regenerabilă și tehnologii eficiente energetic. Acest lucru contribuie la reducerea amprentei de carbon a clădirii și la protejarea mediului înconjurător.

- **Promovarea practicilor ecologice:** Proiectul va include practici de gestionare a deșeurilor și resurselor, precum reciclarea și reducerea consumului de apă, promovând un stil de viață sustenabil și educând comunitatea despre importanța protecției mediului.

5. Dezvoltarea Infrastructurii Locale

- **Îmbunătățirea infrastructurii locale:** Investiția în clinica stomatologică poate stimula îmbunătățirea infrastructurii rutiere, a sistemelor de canalizare și a rețelelor de utilități din zonă, aducând beneficii suplimentare rezidenților și altor afaceri din vecinătate.

- **Sporirea atractivității zonei:** O clinică stomatologică modernă și sustenabilă poate crește atractivitatea zonei pentru potențialii investitori și rezidenți, contribuind la dezvoltarea și modernizarea continuă a cartierului.

Concluzie:

Aceste motive subliniază importanța strategică și beneficiile economico-sociale ale integrării unei clinici stomatologice la standarde NZEB pe strada Iazului, în Târgoviște, evidențiind contribuția acestei investiții la dezvoltarea urbană, sănătatea publică și protecția mediului.

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 bransarea 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 bransarea clădirii propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

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

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

- Q_{IIC} – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;

- Q_{ii} – debitul hidranților interiori (Q_{ii}) pentru toate incendiile simultane;

- n – numărul incendiilor teoretic simultane;

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

- Presiunile la bransament H_b în funcție de înălțimea clădirilor.

- Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform SR 1343-1/2006 „Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 “Instalații sanitare. Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”.
- Necesarul de apă reprezintă suma consumurilor pe categorii de utilizare, astfel:
 - Ng este necesarul de apă pentru consumul menajer, în mc/zi;
 - Ns este necesarul de apă pentru spălat platforme, în mc/zi;
 - Nr , este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.
- Cerința de apă este cantitatea de apă care trebuie prelevată dintr-o sursă pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rațional de apă ale unui beneficiar/utilizator:
 - Kp este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor;
 - Ks este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă;
 - Ka este necesarul de apă pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de măsură a cantității de apă.
- Debitul caracteristic al cerinței de apă sunt:
 - $Qzi\ max = 10\ mc/zi = 0,12\ l/s$
 - $Qzi\ med = 7,70\ mc/zi = 0,09\ l/s$
 - $Qor\ max = 0,83\ mc/h = 0,23\ mc/h$
- Numărul de nivele al construcției 1, 2
- Presiunea minimă la branșament H_b (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel
- Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția: asigurarea presiunii la branșament pentru clădiri $< p + 4$; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor;
- În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H₂O peste nivelul străzii, la branșamentele celor n incendii teoretic simultane cu debitul normal;
- Pentru lucrările ce se vor executa, se va respecta SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii.

Canalizarea menajeră

- Se propune branșarea clădirii propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare de pe str. Iazului limitrofă perimetrului care face obiectul PUZ-ului.
- Canalizarea va fi realizată în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.
- Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14.
- Debitul de calcul pentru instalațiile de canalizare a apelor uzate menajere se vor stabili în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente clădirilor” – indicativ I9-2022 capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.
- Pe fiecare coloană de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piesele de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.
- La execuția lucrărilor instalațiilor de canalizare se vor respecta cu strictețe toate indicațiile furnizate de către furnizorul materialelor. Se recomandă ca toate materialele necesare acestor lucrări să fie achiziționate de la același furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.
- **BREVIAR DE CALCUL APE UZATE MENAJERE**
 - Conform SR 1846/2006 debitul de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:
 - $Q_{uz} = Q_s$ unde: Q_s debitul de apă caracteristică
 - Debitul caracteristic de apă uzată evacuată:

- Qzi max = 10 mc/zi = 0,12 l/s
- Qzi med = 7,70 mc/zi = 0,09 l/s
- Qor max = 0,83 mc/h = 0,23 mc/h

Alimentarea cu gaze

• Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

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

Gospodăria 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 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. Reducerea Impactului Asupra Mediului

• Utilizarea materialelor ecologice: În construcția clinicii, se recomandă utilizarea materialelor cu impact redus asupra mediului, cum ar fi lemnul certificat FSC, vopsele pe bază de apă, materiale reciclate sau reciclabile. Acest lucru asigură o amprentă ecologică minimă a clădirii.

• Gestionarea eficientă a resurselor: Implementarea unui sistem de gestionare a resurselor care să includă economisirea apei prin utilizarea echipamentelor sanitare eficiente și sisteme de colectare a apei pluviale pentru utilizare în irigarea spațiilor verzi.

2. Eficiența Energetică

• Sisteme de încălzire și răcire eficiente: Se recomandă folosirea pompelor de căldură, a sistemelor de ventilație cu recuperare de căldură și a panourilor solare pentru a asigura un consum energetic redus și a respecta standardele NZEB (Nearly Zero Energy Building).

• Iluminat natural și artificial eficient: Designul clinicii ar trebui să maximizeze utilizarea luminii naturale pentru a reduce necesitatea iluminatului artificial. Pentru iluminatul interior și exterior se pot utiliza corpuri de iluminat LED cu consum redus de energie.

3. Gestionarea Deșeurilor

• Sisteme de reciclare și compostare: Clinica ar trebui să aibă un sistem de reciclare bine pus la punct pentru hârtie, plastic, sticlă și metal. De asemenea, se pot implementa sisteme de compostare pentru deșeurile organice, dacă este cazul.

• Eliminarea corectă a deșeurilor medicale: Este esențial să se asigure că deșeurile medicale sunt gestionate și eliminate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru a preveni contaminarea mediului și riscurile pentru sănătatea publică.

4. Impactul asupra Biodiversității

• Amenajarea peisajistică prietenoasă cu mediul: Spațiile verzi ale clinicii ar trebui să fie amenajate cu plante locale, care necesită mai puțină apă și îngrijire. De asemenea, se pot crea zone cu flori și plante care atrag insecte polenizatoare și păsări, contribuind la biodiversitatea locală.

• Reducerea efectului insulei de căldură: Se recomandă utilizarea acoperișurilor verzi sau a materialelor de acoperire reflectorizante pentru a reduce efectul insulei de căldură urbană.

5. Poluarea Sonoră și a Aerului

• Controlul poluării sonore: Pentru a minimiza impactul asupra locuitorilor din vecinătate, se pot instala bariere fonice și se poate implementa un program de operare care să evite orele de vârf sau cele de liniște.

- **Reducerea emisiilor de carbon:** Se poate încuraja utilizarea mijloacelor de transport nepoluante prin asigurarea de facilități pentru biciclete și prin promovarea transportului public pentru angajați și pacienți.

6. Educație și Conștientizare

- **Campanii de conștientizare:** Clinica poate desfășura campanii de informare și educare a pacienților și a angajaților cu privire la practicile ecologice, cum ar fi reciclarea, economisirea apei și a energiei.

- **Parteneriate cu comunitatea:** Colaborarea cu școli, organizații non-guvernamentale și alte entități locale pentru a promova inițiativele de protecție a mediului și a responsabilității sociale în comunitate.

Concluzie:

Aceste recomandări contribuie la asigurarea unei integrări durabile și responsabile a clinicii stomatologice în mediul urban al municipiului Târgoviște, având în vedere impactul asupra mediului și bunăstarea comunității locale.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unei clinici stomatologice la standarde NZEB este în totalitate proprietate privată, 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 funcțiunilor 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 (6 luni)

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (12 luni)

Etapa III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirii propuse – timp scurt: (12 luni).

Categorii de investiții :

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului **S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L.**

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 clinici stomatologice la standarde NZEB, regim de înălțime D+P+1, pe un teren cu suprafața de **411 mp**, teren proprietate privată a persoanelor fizice **Filip Sergiu Mihai și Ivașcu Iulia-Maria** conform Actului de alipire autentificat cu nr. 910 din 17.06.2024, pentru care s-a realizat Contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu nr. 1142 din 23.07.2024 între proprietari și S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L. Beneficiarul final al prezentului proiect va fi **S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L.**

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 35%; CUT = 1.**

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

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 10% din suprafața totală a parcelei (41 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ LA STANDARDE NZEB PENTRU SERVICII MEDICALE DURABILE CU EGALITATE DE ȘANSE"

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 "**CONSTRUIRE ȘI DOTARE CLINICĂ STOMATOLOGICĂ LA STANDARDE NZEB PENTRU SERVICII MEDICALE DURABILE CU EGALITATE DE ȘANSE**", Municipiul Târgoviște, Str. Iazului, Nr. 20A - 20C, 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 **411 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice **Filip Sergiu Mihai și Ivașcu Iulia-Maria** conform Actului de alipire autentificat cu nr. 910 din 17.06.2024, pentru care s-a realizat Contractul de constituire a dreptului de suprafață autentificat cu nr. 1142 din 23.07.2024 între proprietari și S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L. Beneficiarul final al prezentului proiect va fi **S.C. FILIP DENTAL MED S.R.L.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Iazului, nr. 20A-20C, UTR 15, **numar cadastral 90441**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **IS « zonă pentru servicii»**. Funcțiunea dominantă a zonei este **Llu - Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**.

Funcțiunea parcelei care face obiectul PUZ conform PUG aprobat este LMu - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,0 m)

3.3. Prezentul regulament stabilește prescripții și reglementări aferente zonei funcționale 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 și/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, clădiri cu destinația de locuire și 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.

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale. Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ este amplasată în zona monumentului istoric "Siliștea satului Ruși din Târgoviște" (mun. Târgoviște, sec. XIV – XVIII, Epoca Medievală), înscris în lista monumentelor istorice la poziția 1, cod LMI 2015 DB-I-s-B-16950. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument sau clădiri cu valoare;

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

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

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

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

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

6.2. Condițiile de amplasare a construcției 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 profilurile transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- Față de limita proprietății spre str. Iazului - la o distanță de 20,00 m.

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

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 Iazului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcției 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. Iazului.

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. Iazului.

- accesul în clădirea propusă se va face pe fațada principală - latura de vest dinspre str. Iazului.

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 constructibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține 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 sănătate vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în interiorul incintei.

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **90441** care face obiectul PUZ se vor asigura spații verzi în procent de 10% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

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

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

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

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

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii de sănătate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- clinică stomatologică;

- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;

- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;

- alei carosabile, trotuare, parcări;

- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;

- platforme depozitare deșeuri menajere;

- amenajări aferente clădirii: căi de acces pietonale private, spații plantate, spații amenajate pentru pre colectarea 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).

- 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 dispere est;
- în timpul zilei, iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.
- 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.
- construcțiile se vor retrage la minim 22,80 m față de axul străzii Iazului.

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 20,00 m față de aliniamentul existent spre str. Iazului.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 0,60 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 1,00 m (se învecinează cu o construcție care prezintă spre proprietate un perete opac fără ferestre sau cu ferestre pentru dependențe).
- retragerea posterioară față de latura estică va fi de minim 2,50 m (teren deținut de un membru al familiei – neconstruibil).
- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Iazului și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public.
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesul se asigură din spațiul public al străzii Iazului pe parcela cu NC 90441 și parcela NC 90180 care are destinația de cale acces. Soluția adoptată are rolul de a eficientiza spațiul.
- drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 5,00 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 trotuarul public al străzii Iazului.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.
- 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, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale 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 constata existența unor conducte de apă și/sau canalizare, care nu au fost trasate, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil.
- degradarea/avarierea conductelor de apă și/sau 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/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 transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

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

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

- pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă

documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

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

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

• conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de orice fel de lucrări în zonele de protecție a instalațiilor electrice fără consimțământul prealabil al titularului acestora.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 10,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus D+P+1;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

- se admite subsol.

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, gri (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: în terasă;

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, vișiniu, maro, gri;

- este interzisă vopsirea împrejurimilor în culori stridente;

- porțile se vor armoniza cu împrejurirea.

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;

- Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel:

Se vor asigura locuri de parcare astfel:

• câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;

- 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 10% 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:

- împrejurirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;

- împrejuririle 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);
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejuririlor 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 împrejurirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 15.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu