

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

**PUZ – CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL,
ACCESSE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM
PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE
LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU,
ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE
DRUM ACCES**

***Municipiul Târgoviște, Str. Calea București, Nr. 170, județ
Dâmbovița***

**Beneficiari: S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L. – Comuna Șotânga, sat
Șotânga, str. Calea Pucioasei, nr. 38**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE COMPLEX
COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI
PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ,
RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE,
TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE,
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI,
MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE
DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM
ACCES**

NR. PROIECT: **Z574/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Calea
București, Nr. 170**

BENEFICIARI: **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON
IMPEX S.R.L.
Adresa: Comuna Șotânga, sat Șotânga,
str. Calea Pucioasei, nr. 38**

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna 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: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – IMAGINE ZONĂ.IMAGINE PE PARCELE	
P6. – 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.....	11
2.3. Circulația	13
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	17
2.5 Echiparea edilitară	22
2.6 Probleme de mediu	23
2.7. Opțiuni ale populației	23
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	23
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	23
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	24
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	24
3.4 Modernizarea circulației.....	24
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	26
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	30
3.7 Protecția mediului	31
3.8 Obiective de utilitate publică	32
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	32
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	33

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Calea București, nr. 170

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

Beneficiar: S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L. – Comuna Șotânga, sat Șotânga, str. Calea Pucioasei, nr. 38

Data: 2024; Cod proiect: Z574

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale a unor terenuri proprietate privată a beneficiarilor **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L.**, conform Actului de alipire autentificat cu nr. 1867/05.07.2022 și a Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 572/05.03.2020, în scopul construirii unui complex comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafa, organizare de șantier, amenajare drum acces.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în Municipiul Târgoviște, strada Calea București (DN 71), nr. 170, UTR 31 și este alcătuit din 3 parcele cu **NC 88327** (24.326 mp), **NC 85822** (1.288 mp), **NC 85823** (3.117 mp).



În Certificatul de Urbanism nr. 617/20.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (3), lit. d), coroborat cu prevederile art. 7.6.6 din PUG și RLU, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru modificarea funcțiunii terenului.

Prin PUZ se vor stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului

(CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

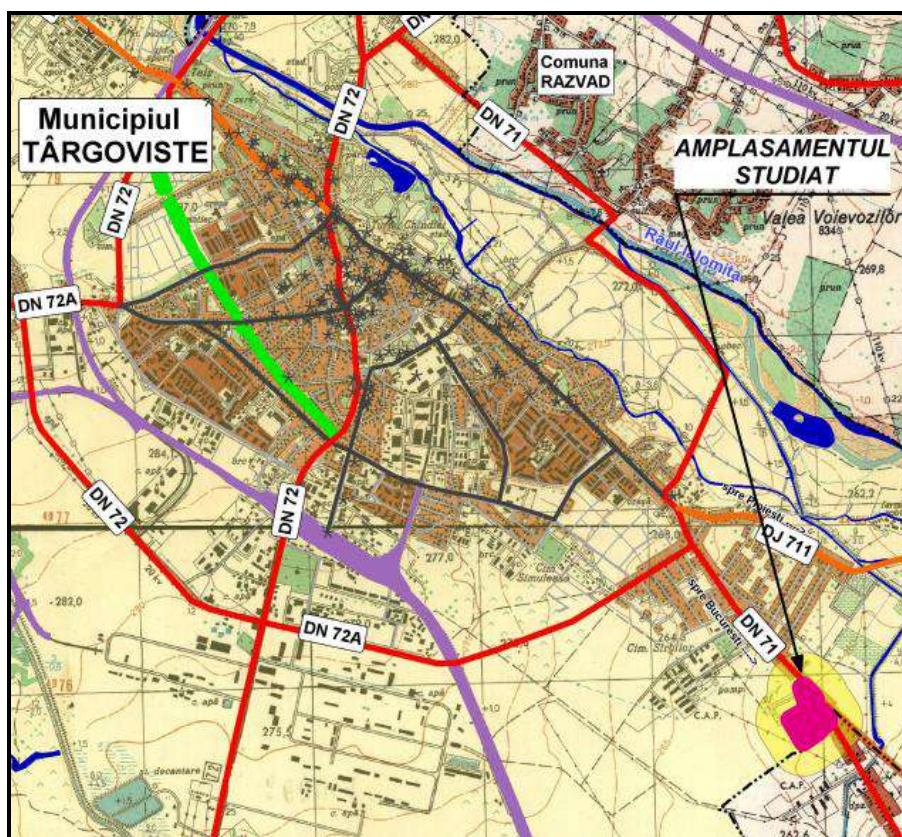
1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de alipire autentificat cu nr. 1867/05.07.2022;
- Act de dezmembrare autentificat cu nr. 572/05.03.2020;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

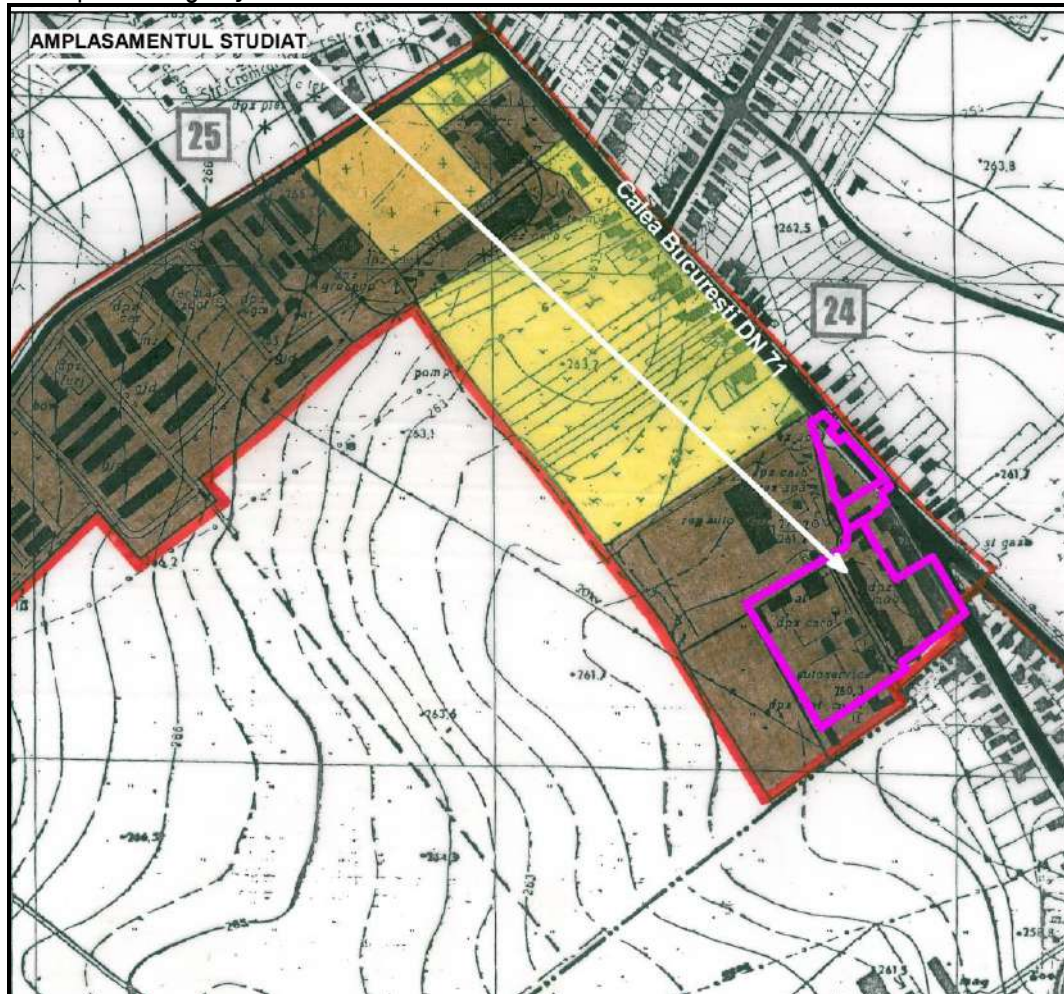
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 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.



Încadrarea în teritoriu și localitate

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcelele care au generat PUZ se află în UTR 31, la limita teritoriului administrativ al municipiului. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: 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 parcelor 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 imobilele cu nr. cadastrale 88327 și 85823 aparțin 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, Ll 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:

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:

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

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

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

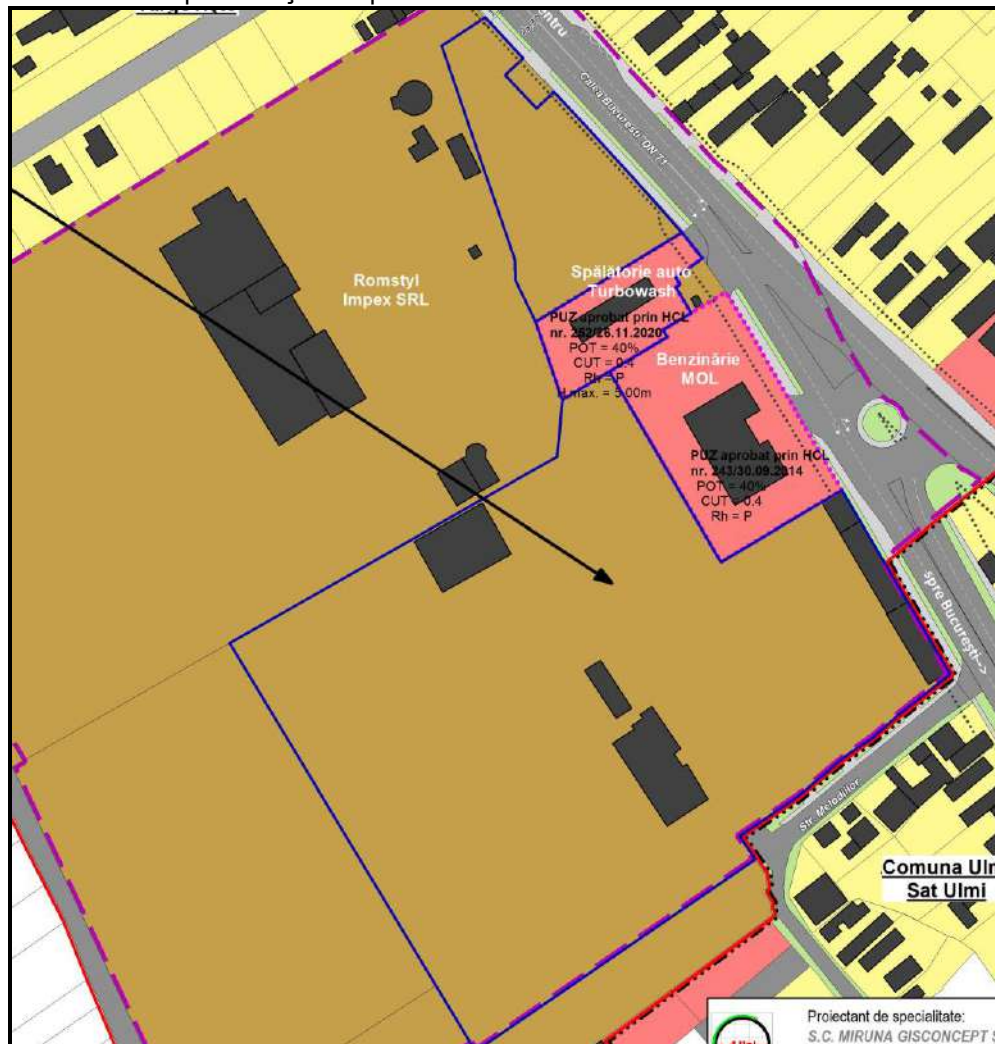
- Teritoriul pe care se elaborează PUZ este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga zonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1500 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, limita intravilanului existent conform PUG aprobat și limita zonei studiate în PUZ. Parcelele care fac obiectul studiului se înscriu, conform PUG aprobat prin HCL

9/1998 funcțiunii de industrie și aparțin intravilanului municipiului, conform PUG aprobat prin HCL 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.

Terenurile care au generat PUZ au accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calea București (DN 71) pe latura de est și din Str. Melodiilor pe latura de sud.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de Zonă unități industriale de depozitare și transport.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat se situează pe pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.

- Geotehnic, în zonă apar depozite aluvionare acoperite cu depozite proluviale argiloase –prăfoase și umpluturi antropice.

- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 8.00 m.

- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

- Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

- Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm.

- Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).

- Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2$ kN/mp.

- Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani.

- Din punct de vedere **seismic** conform SR 11100-1/93, municipiul Târgoviște se situează în interiorul izoliniei de gradul 8₁ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).
- Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/ 1 -2013, zona prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.
- Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 0.7$ sec.
- Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente $T_s / 93$, pământurile întâlnite în forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afânarea după executarea săpăturii
1	Umplură	57	foarte coezive	24 – 30 %
2	Argila prăfoasă	21	mijlocii	24 – 30 %
3	pietris cu nisip	18	Slab coezive	14 – 28 %

- Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții:
 - săpătura de fundație să nu stea deschisă mult timp;
 - panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($tg B = h/b$) să nu depășească valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri date în tabelul următor:

Natura terenului	Adâncimea săpăturii	
	Pana la 3,00 m $tg B = h/b$	Mai mare de 3,00 m $tg B = h/b$
Argila/Argila prafuoasă	1 / 0,50	1 / 0,67
Argila nisipoasă	1 / 0,67	1 / 0,75
Nisip	1 / 1.25	1 / 1,50

- Săpăturile se vor executa cu pereți verticali sprijinți sau cu pereți în taluz sau în trepte, cu respectarea indicațiilor din C 169/1988, NP 120/2010 și NP 124/2010, acordându-se o atenție deosebită tehnologiei de execuție și de susținere a malurilor. Se va acorda o atenție sporită lucrărilor de sprijiniri, deoarece o deficiență a acestora poate duce la instabilitatea terenului, construcțiilor cât și la costuri suplimentare ulterioare.

- Executarea săpăturilor cu pereți verticali nesprjiniți până la maximum 0.90 m adâncime se va realiza cu respectarea următoarelor măsuri:

- terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
- pământul rezultat în urma săpăturii să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m, de marginea excavației;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse.
- se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație și atestarea terenului de fundare.
- dacă din diverse motive turnarea fundațiilor nu se efectuează imediat după săpare și se observa fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau săpătura se va transforma în pereți cu taluz.

- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectând Normativul C56/85.

- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

- De asemenea se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotoare, compactarea terenului, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole).

- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2

Apa subterană	Fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	ag = 0.30g	3
TOTAL puncte		14

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

- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2-3
Apa subterana	Lucrari fara epuzimente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri-risc moderat	3
Zona seismica de calcul	ag = 0.30g	3
TOTAL puncte		11-12

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

2.3. Circulația

Circulația în zonă este definită de drumul național DN71 (Calea București) și drumul județean DJ711, care se desprinde din DN71 în proximitatea obiectivului.

Strada Melodiilor care trece pe la sud de amplasamentul studiat se înfundă la cca. 230m de accesul la obiectiv, fiind o stradă de folosință locală cu fluxuri reduse de circulație.

DN71 se desprinde din DN7 în zona localității Bâldana urmând un traseu pe direcția generală NNE, până în zona orașului Sinaia, unde se intersectează cu DN1.

DJ711 leagă DN71 din zona municipiului Târgoviște cu DN1A în zona localității Bujoreanca, urmărind direcția aproximativă NV – SE.

În zona obiectivului, DN71 are 4 benzi de circulație x 3,5m fiecare, câte două pe fiecare sens, încadrate de spații verzi de cca. 1,5...2m lățime și trotuare l=2,5m pe ambele părți ale carosabilului. Din zona intersecției cu Strada Melodiilor spre Târgoviște, trotuarele se află în stare bună. Spre localitatea Ulmi, pe partea dreaptă a drumului acestea există, însă sunt degradate, în timp ce pe partea stângă lipsesc. Pentru desfășurarea în siguranță a circulației, este recomandat ca trotuarele de pe ambele părți ale DN71 din zona localității periurbane Ulmi să fie continuate, utilizând indicatorii existenți pe sectorul de drum de pe teritoriul municipiului Târgoviște.

DJ711 are 2 benzi de circulație x 3m fiecare, câte una pe fiecare sens. Carosabilul este încadrat de rigole carosabile l=0,75m pe ambele părți. Pe ambele părți ale platformei drumului există trotuare l=3m care au fost împărțite pe jumătate la nivel de marcaj, Primii 1,5m dinspre carosabil servesc drept piste pentru biciclete, 1,5m rămas spre marginea amprizei ca trotuare pietonale. Aceste trotuare și piste pentru biciclete nu sunt separate printr-o bordură.

Intersecția Dintre DN71 și DJ711 a fost recent amenajată cu sens giratoriu, însă prezintă unele deficiențe, precum:

- Insulele de separație sunt amenajate doar prin marcaje la nivelul carosabilului, această situație ducând la amplasarea de stâlpi cu semne de circulație în carosabil, unde pot fi loviți de șoferi neatenți (2 stâlpi cu indicatoare B1 – Cedează trecerea);

- În zona intersecției nu au fost realizate treceri pentru pietoni, iar pe mai mult de 500m înainte și după intersecție nu există posibilitatea traversării în siguranță a drumului național.

Accesul la complexul comercial se va realiza atât din Calea București (DN71) prin parcela NC 85822 (acces existent, care se va reconfigura) și din strada Melodiilor, (acces existent, ce se va reconfigura). Accesul existent la Calea București din zona parcelei NC85823 nu se va utiliza până la clarificarea statutului juridic al suprafeței de teren existentă între stradă și parcelă.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Calea București (Sector al DN71)	≈ 1336m (sector de interes, între intersecțiile cu Str. Petru Cercel și Str. Melodiilor);	MODERNIZAT	II, de legătură	4 benzi x 3,50m, câte 2 pe fiecare sens
Strada Melodiilor	≈ 320m	MODERNIZAT	IV, de folosință locală	2 benzi x 3,00m până în zona accesului la obiectiv (primii 90m); 1 bandă l=var. 3,00m...4.00m pe ultimii 230m
Accese existente în incintă	≈ 450m	MODERNIZAT pe parcela NC85822 NEMODERNIZAT pe celelalte parcele	IV, de folosință locală	L=variabilă
Accese propuse în incintă	1295,95m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	2 benzi, l= var. între 3.00...3.50m, câte o bandă pe fiecare sens.

Pe DN71 au fost identificate toate categoriile de vehicule în componența traficului, autoturismele având ponderea cea mai ridicată, reprezentând aproape 85% din totalul vehiculelor etalon. Pe Strada Melodiilor au fost identificate numai categoriile a și b de vehicule, autoturismele reprezentând aproape integral traficul de pe această stradă.

Complexul comercial pe care investitorii intenționează să-l realizeze este situat în raza de deservire a stațiilor de transport publice (raza de deservire este de 400 de metri).

Cea mai apropiată stație de autobuz este stația „Oborul Vechi”.

Această stație servește traseelor 6 și 6A ale companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Servicii Publice Municipale Târgoviște – SPMT) și a unor operatori privați, ce desfășoară curse regulate între municipiul Târgoviște și localitățile din zona de influență a acestuia. Cu toate acestea, ca urmare a faptului că în zona obiectivului nu există treceri pentru pietoni care să traverseze DN71 (cele mai apropiate se află la 580m spre localitatea Ulmi, respectiv la 540m spre interiorul municipiului Târgoviște față de intersecția dintre DN71 și DJ711.

În apropiere nu există stație de taximetre.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.





Str. Calea București (DN 71)



Str. Melodiilor

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.

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște (la limita amplasamentului);
- limita intravilan existent conform PUG aprobat (la limita amplasamentului);
- limita PUZ aprobat;
- limita zonei studiate în PUZ (S = 82112.0 mp);
- categoria de folosință a terenului și posibilitatea de acces la circulația publică;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului(industrie și servicii);

Amplasamentul care face obiectul studiului este format din 3 parcele cu suprafața totală de **28.731 mp**, **NC 88327, NC 85822, NC 85823.**

NR.CRT.	PROPRIETARI	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	INTRAVILAN	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚA (MP)
1	S.C. NINBOG S.R.L.	CC	DA	NC 88327	24.326
2	S.C. CREON IMPEX S.R.L.	CC	DA	NC 85822	1.288
3	S.C. CREON IMPEX S.R.L.	CC	DA	NC 85823	3.117
TOTAL					28.731

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din 3 parcele;
- categoria de folosință a terenurilor: curți construcții;
- forma terenului: forma neregulată;
- pe parcela cu **NC 85822** regăsim Spălătoria auto Turbowash, realizată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 252/26.11.2020, POT = 40%; CUT = 0,4; Rh = Parter, H max = 5, 00 m;
- pe parcela cu **NC 88327** există în momentul de față 6 construcții; toate sunt propuse pentru desființare;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Calea București (DN71) pe latura de est și din Str. Melodiilor pe latura de sud;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie și servicii;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil"; În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, industrie, servicii, regim de înălțime admis P, P+1, P+2.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFAȚA MP.	PROC. %
SUPRAFAȚA AMPLASAMENTULUI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care:	28731	100%
- SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC), din care:	1724	6%
- construcție C1 - Spălătorie auto (NC 85822), propusă pentru mentinere	133	

- construcție C1 (NC 88327) - depozit, propusă pentru desființare	86	
- construcție C2 (NC 88327) - depozit, propusă pentru desființare	221	
- construcție C3 (NC 88327) - depozit, propusă pentru desființare	198	
- construcție C4 (NC 88327) - vopsitorie, propusă pentru desființare	108	
- construcție C5 (NC 88327) - atelier mecanic, atelier tâmplărie, propusă pentru desființare	458	
- construcție C6 (NC 88327) - birou, spațiu producție, propusă pentru desființare	520	
- SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ (SD)	1724	
- SUPRAFAȚA CIRCULAȚIE SPAȚII VERZI, ALTE AMENAJĂRI:	27007	94%
INDICI URBANISTICI: POT = 6%; CUT = 0,06; Nr. Niv. = Parter		

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- Pentru parcela cu NC 88327:

Nord - S.C. Romstyl Impex S.R.L. (NC 83839)	- pe o distanță de 137,23 m;
Nord - S.C. Creon Impex S.R.L. (NC 85822)	- pe o distanță de 17,52 m;
Est - S.C. Mol Romania Petroleum Products S.R.L. (NC 82539)	- pe o distanță de 114,48 m;
Est - Str. Calea București (NC 84703)	- pe o distanță de 4,86 m;
Est - Str. Calea București (NC 84703)	- pe o distanță de 62,90 m;
Sud - Str. Melodiilor (NC 73841)	- pe o distanță de 93,08 m;
Sud - Teren adm. Primărie	- pe o distanță de 107,54 m;
Vest - Primăria Târgoviște	- pe o distanță de 150,93 m.

- Pentru parcela cu NC 85823:

Nord - S.C. Romstyl Impex S.R.L. (NC 83839)	- pe o distanță de 16,40 m;
Est - Str. Calea București (NC 84703)	- pe o distanță de 108,08 m;
Sud - Spălătoria Auto Turbowash (NC 85822)	- pe o distanță de 54,21 m;
Vest - S.C. Romstyl Impex S.R.L. (NC 83839)	- pe o distanță de 92,72 m.

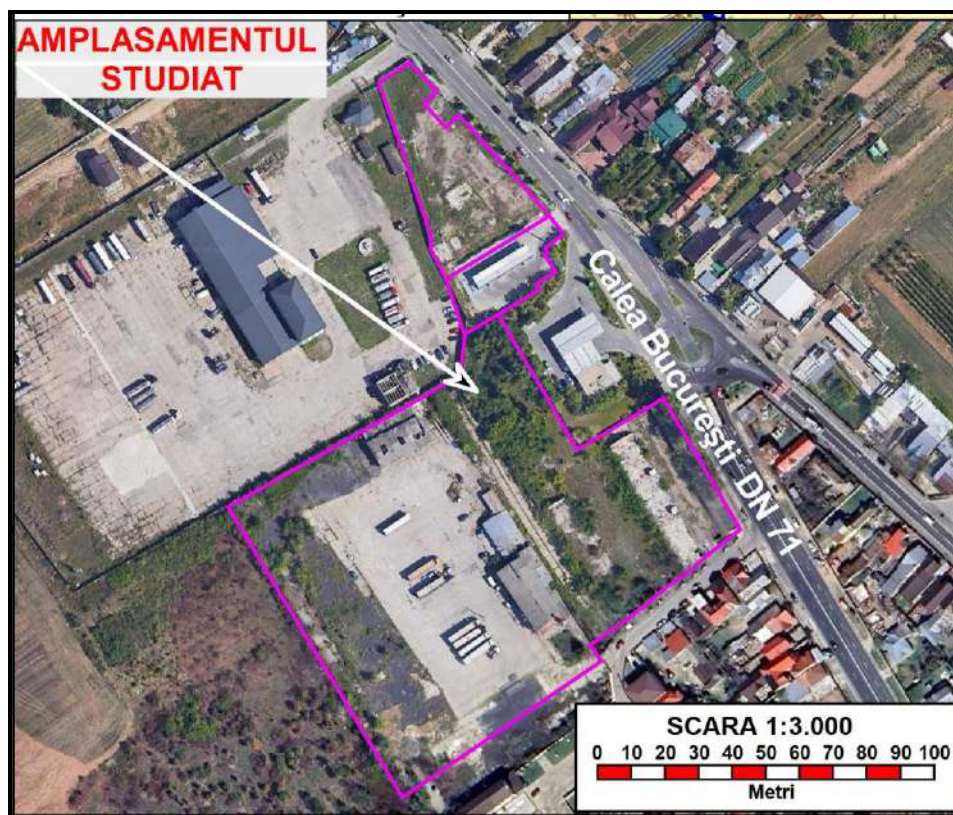
- Pentru parcela cu NC 85822:

Nord - NC 85823	- pe o distanță de 54,21 m;
Est - Str. Calea București (NC 84703)	- pe o distanță de 10,26 m;
Sud - NC 82538	- pe o distanță de 23,67 m;
Sud - NC 82539	- pe o distanță de 34,40 m;
Sud - NC 88327	- pe o distanță de 17,52 m;
Vest - S.C. Romstyl Impex S.R.L. (NC 83839)	- pe o distanță de 26,34 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000.
- Parcelele cu NC 85823 și NC 85822 sunt traversate de o conductă de transport apă PREMO 600, a cărei zonă de protecție este de 3.00m m.
- Forma terenului este neregulată.
- Parcela are acces facil la două străzi publice.

- Amplasamentul studiat se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 71.
- Terenurile se află într-o zonă industrială care necesită restructurare și modernizare (terenurile și clădirile sunt în stare de degradare).
- Se consideră oportună realizarea investiției în vecinătatea unor drumuri naționale la periferia orașului.



Amplasamentul studiat



Amplasamentul studiat- NC 85822 Spălătorie auto existentă



Amplasamentul studiat- NC 85823 – neconstruit





Amplasamentul studiat- NC 88327 – construcții existente în stare de degradare, propuse pentru desființare

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 13,70 m față de limita parcelei NC 85823 și la minim 16,70 m față de obiectivul propus;
- Est – Locuințe funcționale la distanțele de 23,00 m, 29,20 m, 30,00 m, 30,50 m;
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 11,00 m față de limita parcelei NC 88327 și la minim 16,00 m față de obiectivul propus (Ulmi, comuna Ulmi);
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 2,70 km (sat Colanu, comuna Ulmi).
- Nord - Eest – Locuință funcțională la distanța de 108,0 m față de limita parcelei NC 85823 și la distanța de 151,50 m față de limita parcelei NC 88327 .

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de distribuție apă potabilă, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.
- Compania de apă are în exploatare o conductă de transport apă PREMO 600, a cărei zonă de protecție este de 3,00 m.

Canalizarea menajeră

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu energie electrică

- Pe DN 72A există rețea de alimentare cu energie electrică.

Telecomunicații

- Pe DN 72A există rețele de telecomunicații aeriene și subterane aparținând Orange România S.A.

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 spațiile verzi de pe parcelă.

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

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

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

Prin Certificatul de urbanism nr. 617/20.06.2024 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 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: complex comercial.

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii, regim de înălțime **Parter/P+1**, astfel încât să poată fi valorificate terenurile 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, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

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 31, unde funcțiunea dominantă este de I – industrie , depozitare și transport.

Avem ca 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 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 - adiacent drumului național 71 (Calea București).

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile și pietonale: se asigură din spațiul public al străzii Calea București (DN 71) și străzii Melodiilor.

Pentru realizarea obiectivului „CONSTRUIRE COMPLEX COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM” în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Strada Calea București, nr. 170, se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă, conform planurilor anexate.
- Realizarea unor raze de racordare circulară $R=12m$ pentru accesul existent al parcelei cu NC85822 din Calea București.
- Reconfigurarea accesului la strada Melodiilor, conform planului de situație anexat, cu raze de racordare circulară $R=6m$ pentru accesul în parcare complexului comercial.
- Amenajarea locurilor de parcare pe terenul beneficiarilor, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996.
- Organizarea circulației în incinta complexului comercial în jurul aleii carosabile principale $L=248,65m$, ce leagă Strada Melodiilor de Calea București prin aplicarea de marcaje cu semnificația cedează trecerea la intersecția celorlalte accese, de rang inferior cu aleea principală.
- Aplicarea marcajului rutier și a indicatoarelor cu semnificația Opre la ieșirile din incintă spre drumurile publice.
- Aplicarea de indicator și marcaj cu semnificația „La Dreapta” la ieșirea din incintă spre Calea București.
- Realizarea unei treceri pentru pietoni pe zona accesului existent la Calea București (se va reface marcajul și se va semnaliza prin indicatoare G2 cu semnificația „trecere pentru pietoni”).

Vor fi create accese carosabile și pietonale către clădirile noi propuse în incintă, conform secțiunilor tip anexate.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

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

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

Conform anexa 1 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În consecință, complexul comercial va trebui să dispună de minimum 213 locuri de parcare pentru autoturismele clienților și personalului angajat.

În total au fost propuse 318 locuri de parcare, toate poziționate perpendicular pe aleile de acces carosabile.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două”. $318 \cdot 4 / 100 = 12,72$, prin urmare, dintre cele 318 locuri de parcare propuse, cel puțin 13 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Acestea vor fi distribuite în cadrul parcării complexului comercial astfel încât să asigure un acces facil la toate spațiile comerciale propuse.

Dintre cele 318 locuri de parcare propuse:

- 298 de locuri vor avea dimensiunile 2,50x5,00m
- 20 de locuri vor avea dimensiunile 3,50x5,00m + un culoar de manevrare al cărucioarelor $l=1,20m$ pe una dintre laturi și vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. poziționarea acestora în cadrul complexului comercial va ține seamă de ușurința accesului la spațiile comerciale propuse.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accese principale cu lățimea de 6.00 m în zona parcelelor NC 85823 și NC85822, respectiv $l=7.00$ m pe parcela cu NC88327, având două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, și accese secundare având lățimi tot de 6.00 m, cu două benzi de circulație.

Accesul de aprovizionare din zona parcelei cu NC 88327 va avea o lățime a platformei $l=6,00m$ și va permite circulația în ambele sensuri.

Semnalizarea rutieră, atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

La toate ieșirile din incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația „Oprire” (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului Oprire la fiecare ieșire.

- Aplicarea de indicator D3 și marcaj cu semnificația „La Dreapta” la ieșirea din incintă spre Calea București

- Realizarea unei treceri pentru pietoni pe zona accesului existent la Calea București (se va reface marcajul și se va semnaliza prin indicatoare G2 cu semnificația „Trecere pentru pietoni”).

- Locurile de parcare propuse în incintă vor fi marcate la nivelul carosabilului, iar în cazul celor rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii va fi aplicat marcajul convențional la nivelul carosabilului. Spațiul de manevră necesar manevrării cărucioarelor, de cel puțin 1,2m lățime adiacent acestor locuri de parcare va fi de asemenea marcat pentru a interzice parcare peste el;

- La începutul sectorului cu o singură bandă de circulație al străzii Melodiilor, de după accesul la complexul comercial va fi instalat indicator F15 cu semnificația „Drum fără ieșire”.

- În zona stației de autobuz „Oborul Vechi” se propune realizarea unei treceri pentru pietoni pentru traversarea Căii București. Aceasta va fi semnalizată cu indicatoare cu semnificația Trecere pentru Pietoni (G2), respectiv Presemnalizare Trecere pentru pietoni (A22) cât și cu marcajele convenționale la nivelul carosabilului
- În zona intersecției DN71 cu DJ711 se propune realizarea unei treceri pentru pietoni pentru traversarea Căii București. Aceasta va fi semnalizată cu indicatoare cu semnificația Trecere pentru Pietoni (G2), respectiv Presemnalizare Trecere pentru pietoni (A22) cât și cu marcajele convenționale la nivelul carosabilului.
- În zona intersecției DN71 cu Strada Melodiilor se propune realizarea unei treceri pentru pietoni pentru traversarea Străzii Melodiilor. Aceasta va fi semnalizată cu indicatoare cu semnificația Trecere pentru Pietoni (G2) și cu marcajele convenționale la nivelul carosabilului.
- S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse în incintă.

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

Concluzii și recomandări ale studiului de circulație

Obiectivul propus va avea o influență moderată asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent, însă nu se va ajunge la depășirea capacității acesteia conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier. De remarcat faptul că în prezent, acest sector al DN71 – Calea București se încadrează în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,44, iar conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va ajunge în categoria B (Ușoară aglomerare, fără a împiedica manevra de pe o bandă pe cealaltă), cu un raport volum/capacitate = 0,61 în ipoteza fără investiția de față, respectiv în categoria B, cu un raport volum/capacitate = 0,64 în varianta cu investiție, în lipsa unor noi rute care să fluidizeze traficul din zonă ori a unor alte facilități care să scadă nevoia de a utiliza autoturismele personale. Având în vedere expansiunea cartierului Sârbi atât în ceea ce privește zonele de locuit cât și alte activități compatibile, în principal serviciile, posibilitatea ca acest sector al DN71 să ajungă în situația de blocaj la orele de vârf este moderată. Pentru a preîntâmpina sau întârzia apariția acestei situații pot fi luate măsuri precum:

- Integrarea unor spații în care se vor desfășura activități profesionale compatibile în cadrul zonelor rezidențiale noi, care vor atrage forță de muncă locală pentru care deplasarea cu autoturismele nu este necesară, cum este cazul complexului comercial propus prin proiectul de față, care poate angaja forță de muncă din zonele rezidențiale din apropiere;
- Deschiderea unor căi rutiere noi – realizarea unei noi legături între DN71 din localitatea Ulmi și intersecția DN72A cu DJ720E, din zona Dâmbovița Mall, rută ce ar putea prelua o bună parte a traficului tranzitoriu, atât cel de persoane, cât și cel de mărfuri înainte de a intra în vatra propriu-zisă a municipiului Târgoviște.
- În ceea ce privește variantele alternative de transport, obiectivul intră în raza de servire a unei stații de autobuz „Oborul Vechi”, situată la intersecția DN71 cu DJ711, însă nu există posibilitatea de traversare în siguranță pentru pietoni a Căii București în zona acesteia. Cele mai apropiate treceri de pietoni se află la peste jumătate de kilometru de intersecția DN71 cu DJ711. Prin studiul de față este recomandată realizarea unei treceri de pietoni pe DN71 în zona stației de autobuz Oborul Vechi, a uneia tot pe DN71 în zona intersecției dintre DN71 și DN711 și a uneia în zona intersecției dintre DN71 și strada Melodiilor.

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. Calea București DN 71: 23,30 m;
- gabaritul drumului Str. Melodiilor: 11,00m;
- greutate maximă admisă: 20 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de: complex comercial

Zona funcțională propusă pentru parcelele care fac obiectul PUZ:

IS – Zonă pentru servicii.

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- Pentru parcela cu NC 88327:

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 3,00 m.
- retragerea față de aliniamentul existent (str. Melodiilor) pe latura de sud va fi de minim 5,00 m.
- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 5,00 m.

- Pentru parcela cu NC 85822:

- se mențin retragerile stabilite prin PUZ aprobat:

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 13,50 m.
- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 2,00 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 2,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 3,00 m.

- Pentru parcela cu NC 85823:

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 14,75 și minim 15,10 m.
- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 21,20 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	82112,00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	18998,00		23%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	3816,00	20%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	1163,00	6%	
ZONA SPATII VERZI PUBLICE	915,00	5%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	13104,00	69%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	34383,00		41%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL- IS	5.655,00	16%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- ID	2.350,00	7%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 88327- IS - din care:	24326,00	100%	30%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	9730,00	40%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	9730,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	13380,00	55%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	1216,00	5%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=40%; CUT= 0,4 ; Rh max.= Parter, H max. = 10,00 m			

*EXCEPȚII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 85822- IS - din care:	1288,00	100%	2%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	515,00	40%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	515,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	709,00	55%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	64,00	5%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=40%; CUT= 0,4 ; Rh max.= Parter, H max. = 5,00 m			
*EXCEPȚII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 85823- IS - din care:	3117,00	100%	4%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1247,00	40%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	2494,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	1714,00	55%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	156,00	5%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=40%; CUT= 0,8 ; Rh max.= P+1, H max. = 10,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- Pentru parcela cu NC 88327:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,4
- Rh maxim = Parter
- H max = 10,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 5%.

- Pentru parcela cu NC 85822:

- 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: 5%.

- Pentru parcela cu NC 85823:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,8
- Rh maxim = P+1
- H max = 10,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 5%.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- ☞ Formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei.
- ☞ Aspectul exterior va avea o abordare unitară cu utilizarea unei culori predominante și 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 pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.

☞ Se admit acoperișuri: într-o apă sau două ape, terasă.

☞ Pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, negru).

☞ Tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, negru, maro și diverse nuanțe de gri.

☞ Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente.

☞ Porțile se vor armoniza cu împrejmirile.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1664/27.08.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele in vigoare.

- Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

- Amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea următoarelor valori – limită:

a) 55 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada zilei, între orele 7,00-23,00;

b) 45 dB pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), la exteriorul locuințelor, în perioada nopții, între orele 23,00-7,00;

c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate pe perioada nopții la exteriorul locuinței în vederea comparării acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).-OMS 119/2014, art.16, alin.4.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Unitățile vor fi dotate și aprovizionate, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinsecție, dezinsecție și deratizare.

- Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea unităților, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Accesibilitate și Conectivitate

Acces direct din DN 71: Amplasarea investiției pe Strada DN 71 asigură o accesibilitate facilă atât pentru locuitorii municipiului Târgoviște, cât și pentru clienții din localitățile învecinate. Această arteră rutieră majoră permite un flux constant de trafic, asigurând vizibilitatea și accesul ușor la complex.

Conectivitate regională: Situația complexului la periferia orașului, dar pe un drum național, facilitează conectivitatea cu alte centre urbane și localități din regiune, favorizând o atracție mai mare de clienți dintr-un areal geografic extins.

2. Dezvoltarea Periferiei și Dezvoltare Economică Locală

Revitalizarea zonei periferice: Investiția în acest complex comercial contribuie la dezvoltarea zonei periferice a municipiului, sprijinind expansiunea urbană și îmbunătățirea infrastructurii locale. Acest tip de dezvoltare poate atrage alte investiții complementare, precum spații de servicii și rezidențiale, consolidând astfel creșterea economică a zonei.

Crearea de locuri de muncă: Construcția și operarea complexului comercial vor genera noi locuri de muncă pentru locuitorii din Târgoviște și zonele învecinate, având un impact pozitiv asupra economiei locale. Locurile de muncă create vor varia de la poziții în construcții, la servicii de retail și administrare.

3. Îmbunătățirea Serviciilor și a Infrastructurii Locale

Creșterea ofertei de servicii comerciale: Odată finalizat, complexul va aduce o gamă largă de servicii și facilități comerciale, de la magazine și restaurante, la spații de divertisment, contribuind astfel la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din Târgoviște și din împrejurimi.

Dezvoltarea infrastructurii: Realizarea complexului poate implica și investiții în infrastructura rutieră și utilitară, cum ar fi modernizarea drumurilor, modernizarea rețelelor de apă și canalizare, sau extinderea rețelelor de electricitate și gaz, îmbunătățind astfel condițiile de trai și accesibilitatea în zonă.

4. Evitarea Congestionării Zonelor Centrale

Decongestionarea traficului în centrul orașului: Amplasarea complexului la periferia municipiului contribuie la reducerea presiunii asupra zonelor centrale aglomerate, prin redistribuirea traficului și a activităților comerciale. Acest lucru poate reduce semnificativ congestiile și poluarea în centrul orașului.

Parcări generoase: Proiectarea unui complex comercial la periferie permite includerea de parcări ample, facilitând accesul clienților și reducând stresul cauzat de căutarea unui loc de parcare în centrul orașului.

5. Posibilitatea Extinderii Ulterioare

Spațiu disponibil pentru extindere: Fiind situat la periferia orașului, complexul va dispune de spațiu adiacent care ar putea fi utilizat pentru extindere ulterioară sau pentru alte dezvoltări conexe, cum ar fi zone de depozitare, noi unități comerciale sau facilități recreative.

Flexibilitatea dezvoltării: Amplasarea în această zonă permite o flexibilitate mai mare în planificarea și dezvoltarea etapizată a complexului, fără a afecta negativ zonele deja dezvoltate sau locuite.

Concluzie:

Aceste motive subliniază importanța strategică și beneficiile economico-sociale ale construirii unui complex comercial pe strada DN 71, la periferia Municipiului Târgoviște, evidențind contribuția proiectului la dezvoltarea urbană echilibrată și la creșterea economică sustenabilă a zonei.

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 clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă pe Calea București.

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviște deține LEA 0.4 kV, LEA 20 kV echipată pentru zone cu circulație redusă (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24m simetric față de ax), LES 0.4 kV, LES 20 kV și PTAB 20/0.4 kV.

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

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

Alimentarea cu apă

- Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calea București.

- Se va respecta zona de protecție a conductei de transport apă, 3,0 m stânga – dreapta.

Canalizarea menajeră

- Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Calea București conform avizului gestionarului de utilitate.

- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe strada Calea București, 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.

Telecomunicații

- Investiția nu afectează direct infrastructura Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Gospodăria comunală

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

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

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarii vor ține seama pe parcursul executării construcțiilor de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

3.7 Protecția mediului

Pentru a asigura integrarea adecvată a acestei investiții în zonă, este esențial să se adopte măsuri de protecția mediului care să minimizeze impactul asupra mediului înconjurător și să promoveze dezvoltarea sustenabilă.

1. Gestionarea Deșeurilor

Se va implementa un sistem eficient de gestionare a deșeurilor rezultate din construcție și din activitatea ulterioară a complexului comercial. Acesta ar trebui să includă colectarea selectivă, reciclarea materialelor și eliminarea în siguranță a deșeurilor periculoase.

Se va asigura că partenerii contractuali sunt conformi cu normele de protecția mediului în ceea ce privește gestionarea deșeurilor.

2. Controlul Emisiilor

Se vor instala echipamente și tehnologii de control al emisiilor, cum ar fi filtrele de aer și sistemele de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră, pentru a minimiza poluarea atmosferică.

Se va monitoriza constant calitatea aerului în zona adiacentă complexului și respectați normele de emisie stabilite de legislația în vigoare.

3. Protecția Solului și Apei

Se vor implementa măsuri pentru prevenirea contaminării solului și a apelor subterane și de suprafață, precum instalarea de sisteme de captare și tratare a apelor pluviale și gestionarea sigură a substanțelor chimice utilizate.

Se va realiza monitorizarea periodică a calității solului și a apei pentru a detecta și a corecta prompt eventualele contaminări.

4. Eficiența Energetică și Resursele Regenerabile

Noile construcții se vor proiecta astfel încât să fie cât mai eficiente din punct de vedere energetic, prin utilizarea materialelor de construcție sustenabile și prin integrarea surselor de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare și sistemele de captare a energiei eoliene.

Se vor implementa sisteme inteligente de gestionare a energiei pentru a minimiza consumul și a reduce amprenta de carbon a complexului.

5. Reducerea Zgomotului

Se vor lua măsuri pentru a minimiza impactul acustic al complexului asupra zonelor rezidențiale din apropiere, prin instalarea de bariere fonice și utilizarea echipamentelor silențioase.

Se vor monitoriza nivelurile de zgomot în timpul și după construcție, asigurându-vă că acestea se încadrează în limitele legale.

6. Integrarea Peisagistică

Se va asigura că designul complexului comercial se integrează armonios în peisajul existent prin utilizarea de elemente arhitecturale și peisagistice care să se armonizeze cu mediul înconjurător.

Se vor planta arbori și arbuști locali care să contribuie la reducerea impactului vizual al clădirii și la crearea unui microclimat favorabil.

7. Implicarea Comunității

Se vor informa și consulta comunitatea locală în legătură cu planurile de dezvoltare și măsurile de protecție a mediului care vor fi implementate.

Se vor organiza programe de conștientizare pentru vizitatorii și angajații complexului privind bunele practici de protecția mediului.

Concluzie:

Aceste recomandări vor contribui la integrarea sustenabilă a investiției în complexul comercial, asigurând totodată protejarea mediului și menținerea calității vieții în zona adiacentă proiectului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unui complex comercial este proprietate privată a persoanelor juridice **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L.**, conform dovezii Actului de alipire autentificat cu nr. 1867/05.07.2022 și a Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 572/05.03.2020.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

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

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni)

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

Categoriile de investiții :

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarilor **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L.**

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune realizarea unor clădiri cu destinația de complex comercial, pe un teren cu suprafața totală de **28.731 mp**, teren proprietate privată persoane juridice **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L.**, situat pe strada Calea București (DN 71), nr. 170, UTR 31.

* Scopul proiectului îl reprezintă schimbarea zonei funcționale a terenurilor studiate pentru construire complex comercial, accese auto și pietonale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și parcare, totem publicitar, împrejmuire, branșamente la utilități, montare post trafo, organizare de șantier, amenajare drum acces.

*** Indici urbanistici:**

- Pentru parcela cu NC 88327:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,4
- Rh maxim = Parter

- Pentru parcela cu NC 85822:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,4
- Rh maxim = Parter

- Pentru parcela cu NC 85823:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,8
- Rh maxim = P+1

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public, str. Calea București (DN 71) și str. Melodiilor.

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 împrejmuiri

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 COMPLEX COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM ACCES"

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 COMPLEX COMERCIAL, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI PARCARE, TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MONTARE POST TRAFU, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMENAJARE DRUM ACCES", Municipiul Târgoviște, Calea București (DN 71), nr. 170, 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".

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 **28.731 mp**, este proprietate privată a persoanelor juridice **S.C. NINBOG S.R.L. și S.C. CREON IMPEX S.R.L.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelelor este "curți construcții" și sunt situate în Calea București (DN 71), nr. 170, UTR 31, județ Dâmbovița, NC 88327, NC 85822, NC 85823.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este IS « zonă pentru servicii».

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul construcției propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de industrie, servicii.

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

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

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

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

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

- Amplasamentul studiat este traversat de o conductă de transport apă PREMO 600 aparținând Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD), pentru care s-a impus zona de protecție de 6,00 m (3,00 m stânga – dreapta).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Pentru amplasamentul care face obiectul PUZ se menține aliniamentul existent.

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

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 3,00 m pentru parcela cu NC 88327.

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 13,50 m pentru parcela cu NC 85822.

- retragerea față de aliniamentul existent (DN 71) pe latura de est va fi de minim 14,75 și minim 15,10 m (la limita zonei de protecție a conductei de transport apă PREMO 600) pentru parcela cu NC 85823.

- retragerea față de aliniamentul existent (str. Melodiilor) pe latura de sud va fi de minim 5,00 m.

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

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

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

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

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

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 mențin accesele** carosabile existente din drumul public Calea București DN 71.

- pentru parcela cu NC 88327 se menține și se modernizează accesul existent din strada Melodiilor (strada ce aparține domeniului public al comunei Ulmi).

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.

- **acesele pietonale existent** se mențin. Se adaugă un acces pietonal la parcela cu NC 88327.

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 vor menține parcelele în formele actuale.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se vor menține parcelele în formele actuale.

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 comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața fiecărei parcelei care face obiectul PUZ.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

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 amplasamentul 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 împrejmuiri în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

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

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 PENTRU SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii.

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- comerț.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- comerț alimentar și nealimentar.
- spațiu administrativ.
- spațiu birouri.
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție.
- construcții și echipamente edilitare.
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază.
- alei carosabile, trotuare, parcări.
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere.
- platforme depozitare deșeuri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare.
- 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.
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.
- se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.
- amplasarea și funcționarea unităților cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii în interiorul zonelor de locuit, se fac în așa fel încât zgomotul provenit de la activitatea acestora să nu conducă la depășirea valorilor – limită.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (alei pietonale, carosabil, spații verzi).
- în caz de intemperii, se va balasta drumul de acces în șantier pentru evitarea murdării căilor de comunicare.
- se va obține aviz SC Eco- Sal 2005 S.A. la faza D.T.A.C în cazul în care se va impune desființarea parțială sau totală a unor spații verzi.
- 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 trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt.
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente omologate, depozitate în zona dedicată pe o platformă specială pentru precollectarea selectivă și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în containere. Ele vor fi evacuate de o firmă specializată , pe bază de contract de prestări de servicii încheiat cu proprietarul.
- se vor respecta retragerile/ zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului Civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv.

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)

- unități industriale obiective Seveso.

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- 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.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent.
- construcțiile se vor retrage la minim 10,50 m față de axul străzii Melodiilor.
- construcțiile se vor retrage la minim 16,00 m față de axul drumului național.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul.

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă.

- construcțiile se vor retrage la minim 3,00 m față de aliniamentul existent spre str. Calea București DN 71 (NC 88327).
- construcțiile se vor retrage la minim 13,50 m față de aliniamentul existent spre str. Calea București DN 71 (NC 85822).
- construcțiile se vor retrage la minim 14,75 m, respectiv 15,10 m față de aliniamentul existent spre str. Calea București DN 71 (NC 85823).
- construcțiile se vor retrage la minim 5,00 m față de aliniamentul existent spre str. Melodiilor.

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- Pentru parcela cu NC 88327:

- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 5,00 m.

- Pentru parcela cu NC 85822:

-se mențin retragerile stabilite prin PUZ aprobat:

- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 2,00 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 2,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 3,00 m.

- Pentru parcela cu NC 85823:

- retragerea laterală față de latura nordică va fi de minim 21,20 m.
- retragerea laterală față de latura sudică va fi de minim 3,00 m.
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m.

- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- se mențin accesele carosabile și pietonale pe parcele din spațiul public al drumului național și din spațiul public al străzii Melodiilor și nu se va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumurile publice.
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele.
- accesul va avea o dimensiune de minim 6,00 m.
- drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 6,00 m.
- razele de racordare la drumurile publice vor fi de minim 12,00 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:

- se mențin accesul pietonale din spațiul public al drumului național și din spațiul public al străzii Melodiilor.
- se propune un nou acces pietonal la parcela cu NC 88327 din drumul național.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirile propuse vor fi racordate la rețelele existente de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.
- avizul de branșare se va solicita și obține separat, branșarea/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.
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cotă 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.
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație 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. 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).

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

- 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.

- 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. În cazul unor consecințe de orice natură (privind avarierea instalațiilor electrice existente) responsabilitatea revine în mod exclusiv titularului prezentului aviz de amplasament.

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

- 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 în prezenta normă se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiza de risc (intocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuielile 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.

- în timpul lucrărilor se vor lua măsuri stricte de prevenire a apropierii mijloacelor de transport/utilajelor față de linia electrică aeriană, atingerii/ruperii conductoarelor rețelei electrice, afectării stâlpilor sau fundațiilor acestora.

- săpăturile se vor realiza exclusiv manual, iar personalul care execută săpături va purta mijloace de protecție specifice împotriva electrocutării. Orice daune sau consecințe nedorite apărute asupra instalațiilor electrice existente vor cădea în sarcina exclusivă a titularului.

- investiția nu afectează direct infrastructura Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

- în cazul avariei instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

- pentru a preîntâmpina deteriorarea oricăror rețele de telecomunicații existente în zonă se poate acordarea asistenței tehnice.

Articolul 17 - PARCELAREA:

-nu se propune o nouă parcelare prin PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural.

- Pentru parcela cu NC 88327:

- Rh maxim = Parter

- H max = 10,00 m

- Pentru parcela cu NC 85822:

- Rh maxim = Parter

- H max = 5,00 m

- Pentru parcela cu NC 85823:

- Rh maxim = P+1

- H max = 10,00 m

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

-aspectul exterior va avea o abordare unitară cu utilizarea unei culori predominante și 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 pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă.
- se admit acoperișuri: într-o apă sau două ape, terasă.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem).
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, negru, maro și diverse nuanțe de gri.
- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Articolul 20 - PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietate, fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale. Vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp.
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp.
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 5% spațiu verde.
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă.
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței.
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate.
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelelor;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac).
- împrejmuirile pentru limite cu alte parcele pot fi opace cu o înălțime de max. 2,20 m.
- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private.
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 40%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.4 (pentru NC 88327 și NC 85822) și 0.8 (pentru NC 85823).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 31.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu