

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

PUZ – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚE ÎN SERVICII MEDICALE – CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

*Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 30, județ
Dâmbovița*

**Beneficiar: S.C. DR. ARDELEANU PROPERTIES S.R.L. – Municipiul Oltenița, str. Argeșului,
nr. 23, județ Călărași**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN
LOCUINȚE ÎN SERVICII MEDICALE –
CLINICĂ STOMATOLOGICĂ**

NR. PROIECT: **Z613/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Calea
Câmpulung, Nr. 30**

BENEFICIAR: **S.C. DR. ARDELEANU PROPERTIES
S.R.L.
Adresa: Municipiul Oltenița, str.
Argeșului, nr. 23, județ Călărași**

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – DESFĂȘURĂRI FRONTURI ÎN IMAGINI - EXISTENT ȘI PROPUȘ	
P7. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare	7
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	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	15
2.6 Probleme de mediu	16
2.7. Opțiuni ale populației	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	16
3.3 Valorificarea cadrului natural	17
3.4 Modernizarea circulației	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	19
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	23
3.7 Protecția mediului	24
3.8 Obiective de utilitate publică	25
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	25
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	26

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚE ÎN SERVICII MEDICALE – CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Calea Câmpulung, nr. 30

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

Beneficiar: DR. ARDELEANU PROPERTIES S.R.L. – Municipiul Oltenița, str. Argeșului, nr. 23, județ Călărași

Data: 2024; Cod proiect: Z613

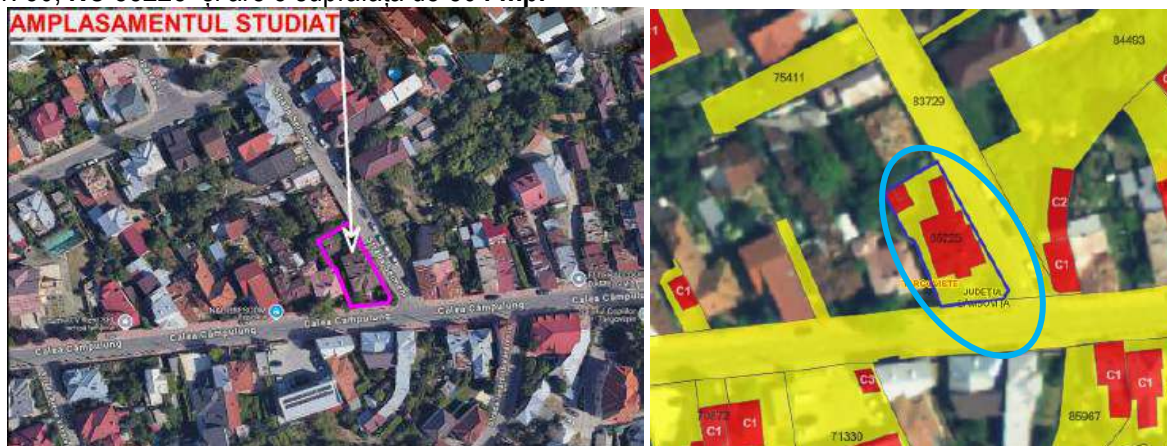
Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale și de reglementare a unui teren proprietate privată a beneficiarului, persoană juridică **DR. ARDELEANU PROPERTIES S.R.L.**, conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 194 din 29.01.2024.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, str. Calea Câmpulung, nr. 30, **NC 85225** și are o suprafață de **504 mp**.



În Certificatul de Urbanism nr. (RI6)1190/29.11.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) și alin. (4) și cu art. 47, alin. (3), lit. b), se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă iar autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Documentația PUZ se realizează pentru ridicare interdicției de construire și modificare zonă funcțională din zonă de locuit în zonă pentru servicii.

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

1.3 Surse documentare

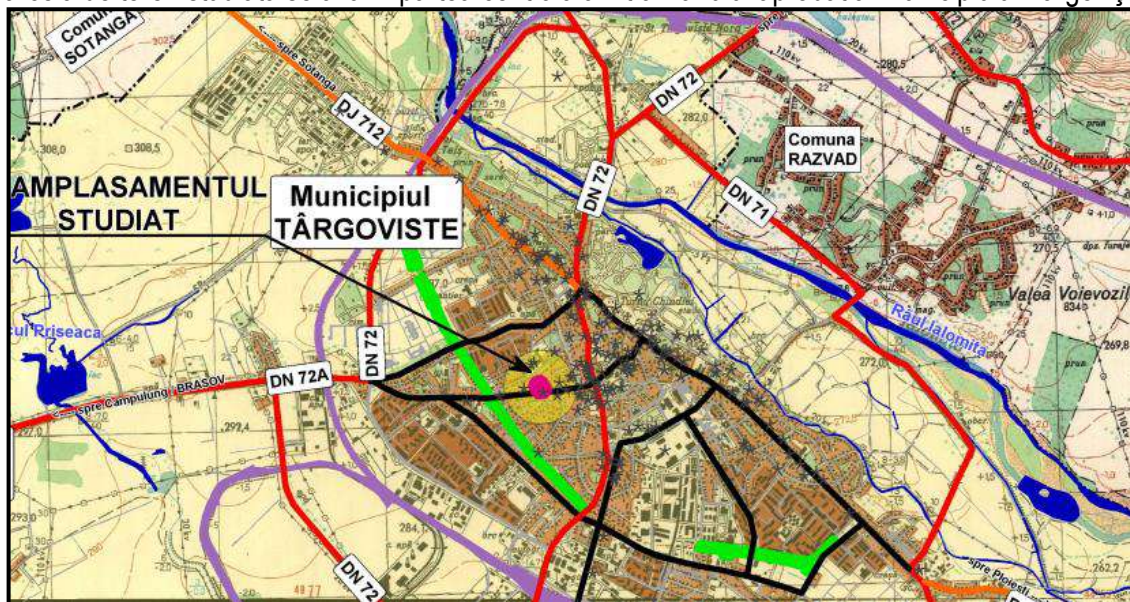
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vânzare autentificat cu nr. 194 din 29.01.2024;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

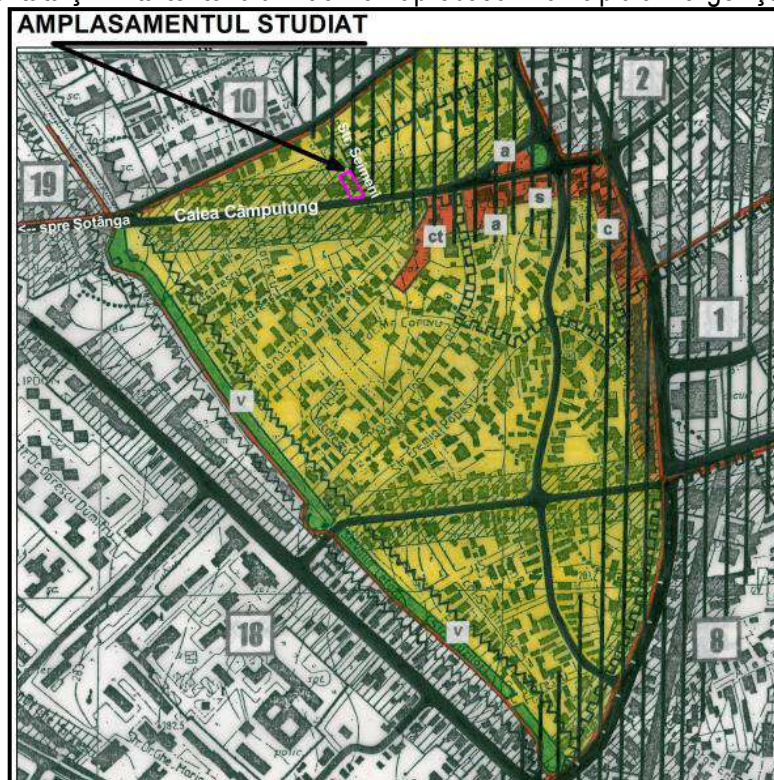
În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere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

Parcela de teren studiată se află în partea centrală a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 9. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **LMu** - Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m).

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, Llu2, ISct, ISs, ISa, ISc, Pp, Ps.

Funcțiuni complementare:

- activități de tip IS în limitele incintelor existente;
- zona istorică preponderent pietonală și spațiu plantat Șanțul și Valul Cetății.

Utilizări permise cu condiții:

- zone istorice de protecție, inclusiv zona de protecție a monumentelor istorice (Șanțul și Valul Cetății);

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ):

- parcelele adiacente la străzile Al.I. Cuza, Poet G. Alexandrescu și Calea Câmpulung;
- parcelele adiacente traseului str. Mr. Brezișeanu Eugen, str. Dumitru Băltărețu;
- parcelele adiacente Șanțului și Valului Cetății.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște parcela aparține zonei LMu2 - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 45%; CUT = 1,30; Niv = 3,00.

Funcțiunea dominantă în subzona LMu2:

- locuirea pe fiecare parcelă în parte, cu posibilitatea ca activitățile complementare admise să aibă o pondere mai mare decât locuirea, pe parcelă sau în construcție;

Funcțiunile complementare admise în subzona LMu2:

a. pe parcele distincte din subzonă: LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, TE necesare folosințelor din subzonă, CCp;

b. pe aceeași parcelă cu locuințele: IS (cu excepția ISi, ISsp), I ateliere și prestări servicii nepoluante cu maximum 5 salariați, TE necesare folosințelor din subzonă;

Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă:

a. locuire pe fiecare zonă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădiri principale este de minimum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte;

b. activități compatibile locuirii pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; aceste activități pot ajunge la maximum 50% din SD a fiecărei clădiri în parte și se desfășoară în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT;

c. parcelele din subzona LMu2 sunt construibile ZCAD sunt construibile dacă caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții:

- > Lungimea aliniamentului: minim 9,0 m;
- > Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei): minimum 12,00 m;
- > Suprafața parcelei: 150 mp.

Se fac următoarele precizări:

- În cazul parcelelor cu două aliniamente spre două străzi paralele, una dintre laturile dinspre o stradă va fi considerată aliniament, iar latura dinspre cealaltă stradă va fi considerată limita posterioară a parcelei. Utilizările permise cu condiții în subzona LMu2:

a. Pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu alin. 4.7.3;

b. Pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii;

c. Pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii;

d. Pe parcelele situate în zonele de protecție ale râurilor Ialomița și Mierea, ale lazului Morilor și ale canalelor de aducțiune a apei, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului;

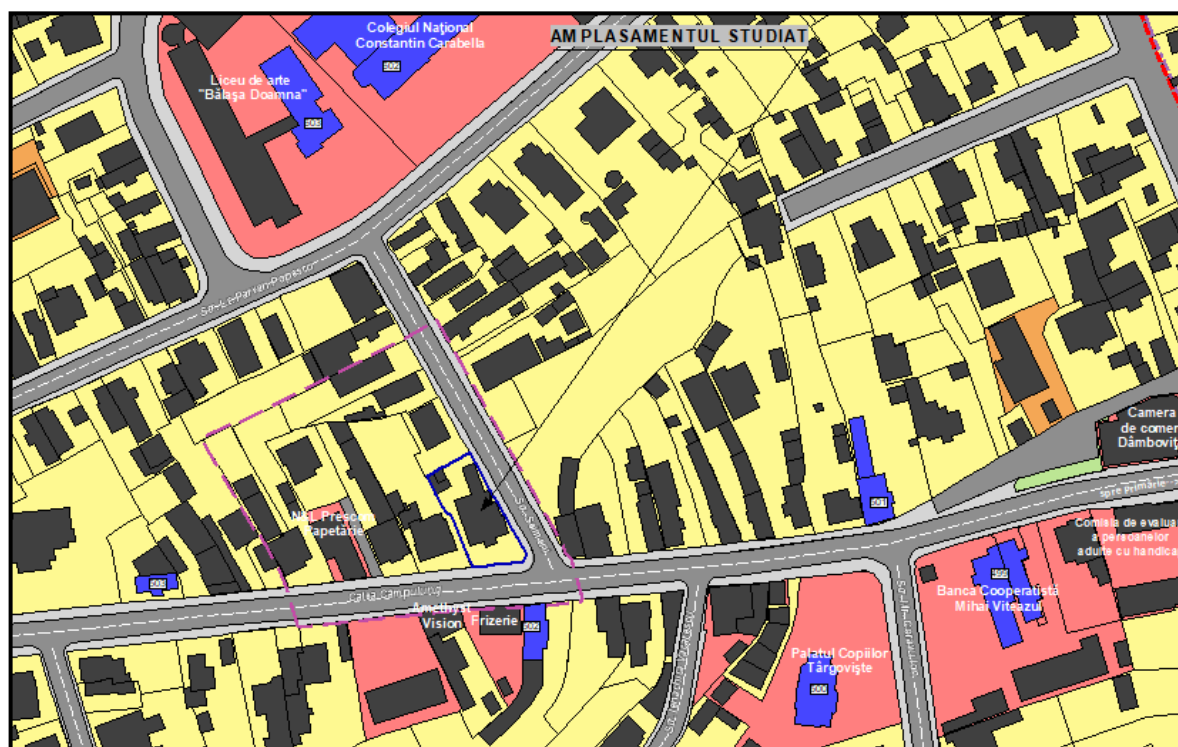
Interdicțiile temporare de construire în subzona LMu2 se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

- e. Pe toate parcelele aflate în situațiile descrise în aliniatul anterior ;

- f. Pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LL, IS, I, P, GC, TE, S, TRA, TAGR;
- g. Pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele descrise la aliniatul precedent;
- h. Pe parcelele unde urmează fie a se realiza artere de circulație auto sau pietonale noi, fie a se lărgi arterele de circulație existente;
- i. Pe parcelele din subzona LMu1 care nu sunt situate în ZCAD și căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una din condițiile descrise la "Utilizări permise";
- j. Pe parcelele situate în zona TRS, construirea va fi autorizată după certificarea solidității construcției, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu concluziile studiilor elaborate prin grija Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului;
- k. Pe parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise;
- l. Pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute la "funcțiuni complementare".
- m. Pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute la art. 7.3.1.1.3. din PUG și RLU Municipiul Târgoviște.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperiile urbane din vecinătate – clădirile monument înscrise în lista monumentelor istorice LMI 2015.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
499	DB-II-m-B-17206	Casă, azi Cooperativa de credit Mihai Viteazul
500	DB-II-m-B-17207	Casa Bendic, azi, Clubul Copiilor
501	DB-II-m-B-17208	Casa Ion Benone Petrescu
502	DB-II-m-B-17209	Casa Alexandru Erlik
503	DB-II-m-B-17210	Casa Mihai Gheorghe
602	DB-II-m-B-17211	Liceul Carabela
603	DB-II-m-B-17212	Casa Carabela, azi Școala de muzică



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- **Din punct de vedere geomorfologic**, zona studiată aparține unității majore, cunoscută în literatura de specialitate, sub denumirea de "Câmpia înaltă a Târgoviștei", câmpie formată în interfluviul creat între R. Dâmbovița la vest și R. Ialomița la est, zonă constituită din aluviunile depuse de cele două râuri.

- Perimetrul studiat se situează în intravilanul Municipiului Târgoviște, nr. cad. , într-o zonă intracolinară, la o altitudine relativă de 284 mdMN, cu aspect de șes cvasiorizontal, caracterizat printr-un relief cu energie și pante foarte reduse, ce nu poate favoriza desfășurarea unor procese geomorfologice actuale rapide (alunecări de teren, eroziune accelerată).

- **Din punct de vedere geologic**, formațiunile de suprafață și mică adâncime sunt depozitele ce aparțin Cuaternarului, din ciclul de sedimentare Pleistocen superior, constituit dintr-o pătură subțire de argile prăfoase, argile nisipoase, argile prăfoase-nisipoase cu grosimi de 1 - 2 m, cu nisipuri și pietrișuri cu bolovaniș în bază.

- **Din punct de vedere climatic**, regiunea în care se situează amplasamentul aparține sectorului cu climă continentală cu ierni relativ reci, iar verile sunt călduroase, ploaia fiind frecventă la sfârșitul toamnei. Principalele caracteristici ale climei orașului, sunt următoarele:

- Temperatura medie anuală: + 9,9°C
- Temperatura medie a lunii ianuarie: -1,2°C
- Temperatura medie a lunii iunie: 20,8°C
- Temperatura minimă absolută a aerului: - 28°C
- Temperatura maximă absolută a aerului: + 40,4 °C
- Amplitudine termică: 22°C
- Media anuală a precipitațiilor: 650 mm/mp.

- În conformitate cu harta privind repartizarea tipurilor climatice, după indicii de umezeală Thornthwaite, zona la care ne referim se încadrează la **tipul climatic II, caracterizat printr-un coeficient $I_m = 0..20$.**

- Prima ninsoare cade aproximativ în ultima decadă a lunii noiembrie, iar ultima, către sfârșitul lunii martie. **Încărcarea din zăpadă**, conform CR-1-1-3-2012, este **$s_k = 2,0 \text{ KN/m}^2$** .

- **Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului**, conform CR-1-1-4-2012, având 50 ani interval mediu de recurență, este $q_b = 0,4 \text{ kPa}$. **Vântul dominant** suflă în toate anotimpurile din nord-est.

- **Adâncimea de îngheț** în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de **0,90-1,00 m**.

- **Din punct de vedere seismic** amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate **$I = 8_1$** .

- După normativul P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare **$a_g = 0,30g$** (IMR = 225 ani cu 20% probabilitate de depășire în 50 ani).

- Din punct de vedere al **perioadelor de control (colț)**, amplasamentul este caracterizat prin **$T_c = 0,7 \text{ sec}$** .

- Conform normativului NP 074/2022 terenul de fundare al actualei clădiri, se încadrează în **categoria terenurilor bune**.

- **Din punct de vedere al încadrării în categoria geotehnică**, conform normativului NP 074/2022, pentru fundarea pe Stratul 3 (Complexul necoeziv bazal-B), lucrarea ce urmează a se executa se încadrează la **"categoria geotehnică 2" cu risc geotehnic moderat**:

Factorii riscului geotehnic conform Anexa A, pct. A1, Tabel A1.5 (NP 074/2022)	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A. 1.2.1	Terenuri bune	1
Apa subterană, pct. A. 1.2.2	Fără epuisme	1
Importanța construcției, pct. A. 1.2.3	Normală	3
Vicinătăți, pct. A. 1.2.4	Risc moderat	3
Seismicitate	Zonă seismică cu $a_g = 0.30g$	3
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		11

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din str. Seimeni pe latura de est și accesibilitate pietonală din str. Calea Câmpulung pe latura de sud.

Strada Seimeni este asfaltată, are o lățime de 10,35 m, există trotuar pe ambele părți și se circulă în sens unic.

Strada Calea Câmpulung reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens, 1 bandă/sens, este recent asfaltată, există trotuar pe ambele părți, lățimea drumului fiind de 12.00 m.

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

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



Strada Calea Câmpulung



Strada Seimeni

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita zonei studiate;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **504 mp, NC 85225**.



Parcela studiată

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: str. Seimeni pe latura de est și str. Calea Câmpulung pe latura de sud;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale, zone instituții și servicii, clădiri monument.

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 6,80 m față de limita parcelei și 9,60 m față de obiectivul propus;
- Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 18,75 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 11,15 m față de limita parcelei și la 17,50 m față de obiectivul propus;
- Sud - Locuință funcțională la distanța de 12,80 m față de limita parcelei și la 20,00 m față de obiectivul propus;
- Sud - Vest – Locuință funcțională la distanța de 22,00 m;
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 2,13 m față de limita parcelei și la 4,05 m față de obiectivul propus; locuință funcțională la distanța de 15,00 m.

Nu se propune construirea unor clădiri noi, ci se schimbă destinația unei locuințe existente, în servicii medicale – clinică stomatologică.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord – Stoian Maria Magdalena NC 5257

Est – Str. Seimeni NC 83729

Sud – Str. Calea Câmpulung NC 84695

Vest – Marian Stelian

- pe o distanță de 14,62 m;

- pe o distanță de 37,49 m;

- pe o distanță de 15,12 m;

- pe o distanță de 30,62 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale;

- Amplasamentul se află în raza de protecție a monumentului istoric "Casa Alexandru Erlik", înscris la poziția 502, cod DB-II-m-B- 17209, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicat în Monitorul Oficial al României;

- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară;
- Parcela are acces din 2 străzi: pe latura de est str. Seimeni, iar pe latura de sud str. Calea Câmpulung;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- Amplasamentul care face obiectul PUZ, este construit.

Pe parcela care face obiectul PUZ există în momentul de față 3 construcții:

- C1 – Locuință S+P – Sc – 203 m² Sd – 203 m²
- C2 – Magazie – Sc – 10 m² Sd – 10 m²
- C3 – Anexă – Sc – 20 m² – Sd – 20 m²

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care:	504.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	233	46.23%
- constructie C1 - Locuinta S+P, propusa pentru schimbare destinație	203	
- constructie C2 - Magazie	10	
- constructie C3 - Anexa	20	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	260	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	271	53.77%
INDICI URBANISTICI: POT = 46,23%; CUT = 0,52; Nr. Niv. = S+P		

Pentru parcela care face obiectul PUZ s-a obținut autorizația de construire nr. 254/14.10.2024 pentru realizarea următoarelor lucrări: „Schimbare de destinație din locuințe în servicii medicale - clinică stomatologică, reparații capitale, extindere prin mansardare corp C1, compartimentare mansardă și recompartimentare corp C1,C2, C3, modificare fațade”.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- În zona studiată există rețele de apă, montate îngropat, la minim 0.9 m adâncime și sunt prevăzute cu cămine de vizitare, cămine de ramificații și stații de pompare la care este branșată clădirea existentă.

Canalizarea menajeră

- În zona studiată există rețea de canalizare ape uzate, la care este branșată clădirea existentă.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există sistem de alimentare cu gaze la care este branșată clădirea existentă.

Alimentarea cu energie electrică

- În zonă, DEER Sucursala Târgoviște deține LEA 0,4 kV la care este branșată clădirea existentă.

Gospodăria comunală

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

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

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

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

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

2.7. Opțiuni ale populației

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

Prin Certificatul de urbanism nr. (RI6)1190/29.11.2024 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune schimbarea destinației locuinței existente, în clinică stomatologică (servicii medicale).

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei trebuie să se realizeze astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat.

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

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

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște parcela aparține zonei LMu2 - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 45%; CUT = 1,30; Niv = 3,00.

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Seimeni pe latura de est.

Strada Seimeni este asfaltată, are o lățime de 10,35 m, există trotuar pe ambele părți și se circulă în sens unic.

Strada Calea Câmpulung reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște, se circulă în dublu sens, 1 bandă/sens, este recent asfaltată, există trotuar pe ambele părți.

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

Accesul clienților în clădirea propusă se va asigura pe fațada principală dinspre Calea Câmpulung.

Accesul personalului în clădirea propusă se va asigura pe fațada principală dinspre Calea Câmpulung și pe fațada secundară pe latura de vest.

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

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

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

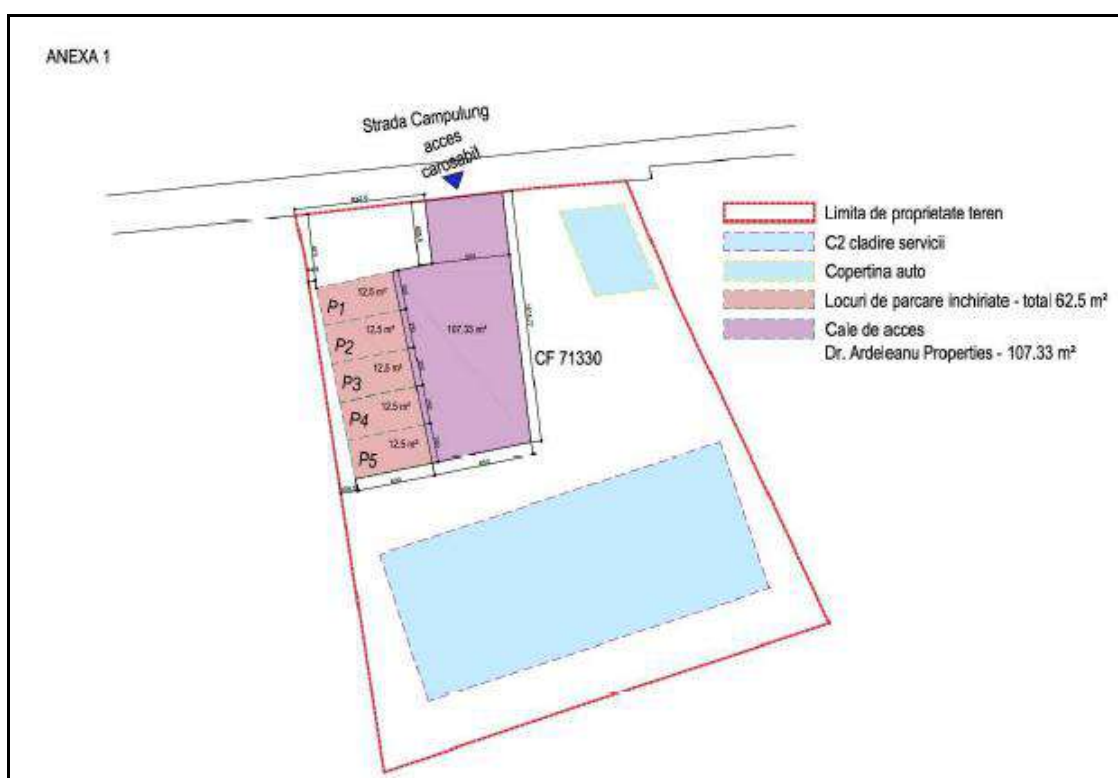
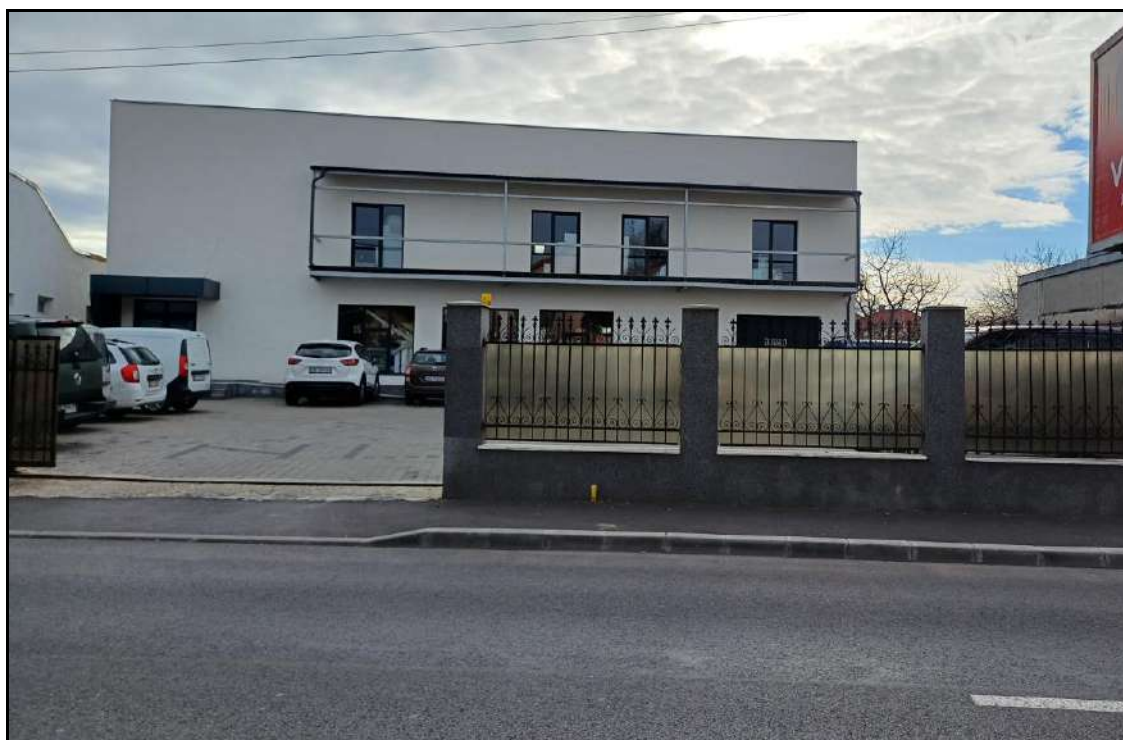
Conform anexa 5 din HG 525/1996 clădirea propusă se încadrează la punctul 5.7.1. Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

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

Pentru activitatea propusă - Servicii medicale - clinică stomatologică: 2 locuri de parcare pentru personalul permanent - 3 doctori, 3 asistente, 2 administratori - în total 8 angajați (câte un loc de parcare la 4 persoane angajate).

Proiectantul propune realizarea a 6 de locuri de parcare, de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m. Locurile de parcare vor fi amenajate astfel:

- 1 loc de parcare de dimensiunile 2,50 m/5,00 m pe amplasament;
- 5 locuri de parcare închiriate pe parcela cu NC 71330, conform contractului de închiriere nr. 10/27.05.2025 realizat între beneficiar și firma N&L Prest Com S.R.L.



Parcela NC 71330 (5 locuri de parcare închiriate)

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

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. Seimeni: 10,35 m;
- gabaritul drumului Str. Calea Câmpulung: 12,00 m;
- greutate maximă admisă: 5,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune schimbarea destinației locuinței existente, în clinică stomatologică (servicii medicale).

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Zonă pentru servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentelor existente.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 0,24 m, 0,44 m, 0,45 m, respectiv 1,38 m;
- retragerea față de aliniamentul existent, latura sudică va fi de minim 5,80 m, respectiv 6,50 m;
- retragerea laterală față de latura de nord, va fi pe limită de parcelă (anexe existente) și de minim 2,65 m și 3,55 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi pe limită de parcelă (anexe existente) și de minim 1,90 m, respectiv 4,20 m.

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **237 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **373 mp**.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	6027.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1911.00		32%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1197.00	63%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	714.00	37%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	3612.00		60%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (PANA LA 10,00M)- LMu2	3612	100%	
INDICI URBANISTICI: POT max. = 45%; CUT max. = 1.3; Niv. = 3,0			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	504.00		
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	237.00	47%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	373.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	170.00	33%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	101.00	20%	
INDICI URBANISTICI: POT max. = 47%; CUT max. = 0.74; Rh max. = S+P+M, H max. cornisa = 5,00 m; H max. coama = 8,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 47%
- CUT maxim = 0,74
- Rh maxim = S+P+M (regimul de înălțime se modifică prin autorizația de construire nr. 254/14.10.2024)
- H max cornișă = 5.00 m; H max. coamă = 8,00 m
- Pentru anexe H max. = 5,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 10%.

* NUMĂR ANGAJATI estimați: 8;

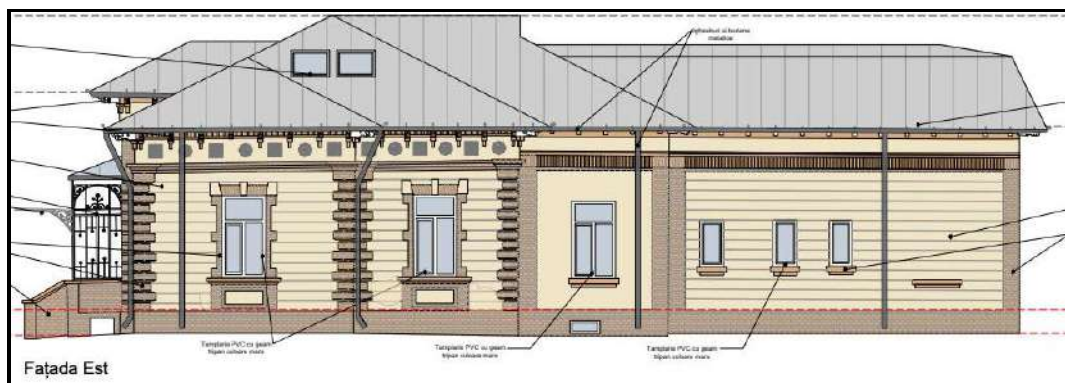
* Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 9.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Formele noi ale clădirii trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent crem, dar pot fi utilizate și nuanțe de alb, gri, beige, maro, galben, portocaliu (se admit accente de culoare);
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- Nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- Nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;
- Se admit acoperișuri: în două, patru sau mai multe ape;
- Pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.



Fațadă propusă – Calea Câmpulung



Fațadă propusă – Str. Seimeni

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 317/15.02.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

1. Asigurarea cerințelor de amplasare și constructive: sunt respectate cerințele de amplasare și construcție prevăzute de Ord. Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, cu referire la activitatea medicală ambulatorie fără paturi, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
- b. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
- c. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare.

2. Asigurarea cerințelor de structură funcțională prevăzute de Ord. Ministrului Sănătății nr. 1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară:

- se asigura spațiile minime necesare pentru funcționarea a 5 cabinete de medicina dentară cu recomandările:

- a) Sala de așteptare se va amenaja astfel încât fiecare loc de ședere să beneficieze de o suprafață minimă de 1/1,5 mp/persoană, în cazul cabinetelor pentru adulți, și 1,5/2 mp/persoană, în cazul cabinetelor pentru copii (inclusiv persoana însoțitoare).

- b) Cabinetul de medicină dentară propriu-zis, indiferent de sistemul în care funcționează (închis, semideschis sau deschis), va avea alocat pentru fiecare unitate de lucru un spațiu de minimum 9 mp;
- se vor amenaja și organiza:

1. spațiul anume destinat pentru efectuarea sterilizării și păstrării sterilității instrumentarului, dispozitivelor și materialelor sanitare, respectându-se principiul sensului unic și al separării materialelor sterile de cele nesterile;

2. spațiul anume destinat, adecvat desfășurării activității de curățare și pregătire pentru sterilizare a instrumentarului și/sau a materialului moale,

3. boxa de curățenie pentru prelucrarea și pastrarea ustensilelor și a produselor folosite pentru efectuarea operațiunilor de curățenie și dezinfectie.

- c) Pavimentele, pereții, tavanele și suprafețele de lucru din încăperile în care se desfășoară activități medicale vor fi:

- lavabile;
- rezistente la dezinfectante;
- rezistente la decontaminări radioactive (după caz);
- rezistente la acțiunea acizilor (în săli de tratamente, după caz);
- negeneratoare de fibre sau particule care pot rămâne suspendate în aer;
- fără asperități care să rețină praful;
- unghiul concav între pardoseală și perete.

- d) Este interzisă amenajarea de tavane false casetate din materiale microporoase și cu asperități în spațiile în care se desfășoară activitate medicală și în spațiile în care staționează sau se deplasează bolnavii.

- e) Se interzice mochetarea pardoselilor.

- f) Numărul vestiarelor și desemnarea spațiului destinat acestora vor fi în funcție de numărul personalului care desfășoară activitate concomitentă.

- g) Se vor asigura condițiile de separare a activităților de profilaxie de cele curative și activitățile cu copii de cele cu adulți.

- vor fi prevăzute facilități de igienă a mâinilor în toate spațiile în care se desfășoară activitate medicală,
- se vor realiza facilități pentru accesul persoanelor cu handicap motor precum și grupuri sanitare în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

În cabinetele în care se va desfășura activitate de implantologie, chirurgie maxilo-facială - regim de bloc operator în care este necesară menținerea unui grad de asepsie ridicat, vor fi proiectate și realizate sisteme de ventilare, climatizare și condiționare specifice.

3. Asigurarea cerințelor de amplasare, amenajare și dotare a spațiului de stocarea temporară a deșeurilor rezultate din activitățile medicale în conformitate cu Ord. Ministrului Sănătății nr. 1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale și a Metodologiei de culegere a datelor pentru baza națională de date privind deșeurile rezultate din activități medicale.

- nu este prevăzut spațiul de stocare temporară a deșeurilor medicale, în incinta unității, Va fi prevăzut un spațiu destinat exclusiv stocării temporare a deșeurilor, până la momentul la care acestea sunt evacuate în vederea eliminării. Acest spațiu va fi amenajat:

a) compartimentul pentru deșeurile periculoase trebuie să fie prevăzut cu dispozitiv de închidere care să permită numai accesul persoanelor autorizate,

b) spațiul trebuie dimensionat încât să permită stocarea temporară a cantității de deșeuri periculoase acumulate în intervalul dintre două îndepărtări succesive ale acestora,

c) spațiul pentru stocarea temporară a deșeurilor din incinta unității sanitare este dotat cu containere cu pereți rigizi de dimensiune corespunzătoare care să permită depozitarea întregii cantități de deșeuri produse în intervalul dintre două îndepărtări succesive,

d) este strict interzisă depunerea deșeurilor periculoase neambalate (vrac),

e) încăperea în care sunt stocate temporar deșeuri periculoase este o zonă cu potențial septic și trebuie prevăzută cu suprafețe ușor lavabile, impenetrabile și continui, să nu existe un surplus mare de apă uzată, astfel încât dezinfectia și curățarea să se realizeze cu materiale de curățenie de unică folosință considerate la final deșeuri medicale infecțioase.

f) spațiul de stocare temporară a deșeurilor periculoase trebuie prevăzut cu ventilație corespunzătoare pentru asigurarea temperaturilor scăzute care să nu permită descompunerea materialului organic din compoziția deșeurilor periculoase.

g) durata stocării temporare a deșeurilor medicale infecțioase în incintele unităților medicale nu poate să depășească un interval de 48 de ore, cu excepția situației în care deșeurile sunt depozitate într-un amplasament prevăzut cu sistem de răcire care să asigure constant o temperatură mai mică de 4°C, situație în care durata depozitării poate fi de maximum 7 zile. Amplasamentul trebuie să aibă un sistem automat de monitorizare și înregistrare a temperaturilor, ce va fi verificat periodic.

h) se va asigura inclusiv sursa de apă curentă pentru efectuarea operațiunilor de curățare și dezinfectie a spațiului septic.

i) este interzis accesul persoanelor neautorizate în spații destinate stocării temporare.

j) este interzisă cu desăvârșire abandonarea, descărcarea sau eliminarea necontrolată a deșeurilor medicale.

La reabilitare, compartimentare și amenajare vor fi respectate cerințele prevăzute în Ord. nr. 2500 din 2022 privind aprobarea reglementărilor tehnice "Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorii de specialitate, indicativ NP 021-2022".

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Integrarea funcțională și urbanistică

- Compatibilitate cu funcțiunea zonei:

Deși zona este rezidențială conform PUG, prezența altor activități de servicii în proximitate (inclusiv licee, Palatul Copiilor și alte funcțiuni similare) justifică o adaptare funcțională. Investiția respectă principiul de diversificare a serviciilor locale fără a afecta caracterul urbanistic al zonei.

- Accesibilitate excelentă:

Amplasarea pe două străzi importante (Calea Câmpulung și strada Seimeni) oferă acces facil atât pentru pietoni, cât și pentru vehicule, fără a suprasolicita infrastructura locală.

- Compatibilitatea arhitecturală:

Schimbarea destinației locuinței în clinică stomatologică va respecta reglementările privind păstrarea aspectului arhitectural al clădirii, asigurând integrarea armonioasă în peisajul existent.

2. Accesibilitate și mobilitate

- Gestionarea fluxurilor de trafic:

Crearea unei zone de acces clar delimitată pentru pacienți, astfel încât să nu se creeze disfuncționalități în trafic.

Amenajarea unui număr adecvat de locuri de parcare pentru personal și pacienți, respectând reglementările urbanistice aplicabile.

3. Amenajări exterioare și spații verzi

- Integrarea spațiului verde:

Proiectul va include menținerea și îmbunătățirea spațiilor verzi existente pentru a sprijini integrarea clinicii în zonă.

Pot fi amenajate spații exterioare atractive, cum ar fi mici grădini sau zone de relaxare pentru pacienți, contribuind astfel la estetica urbană.

- Separarea funcțională față de vecinătăți:

Realizarea de garduri vii, arbori sau alte elemente naturale care să delimiteze activitatea clinicii de spațiile rezidențiale din vecinătate.

4. Beneficii economice și sociale

- Crearea unui pol de servicii medicale de proximitate:

Amplasarea unei clinici stomatologice în această zonă va răspunde nevoilor rezidenților și ale utilizatorilor serviciilor educaționale din apropiere (elevi, părinți, profesori).

- Generarea de locuri de muncă:

Proiectul va crea noi locuri de muncă pentru personalul medical și auxiliar.

- Dezvoltarea imaginii zonei:

Proiectul adaugă valoare zonei prin furnizarea unor servicii de sănătate moderne, contribuind la creșterea atractivității cartierului.

5. Protecția mediului și sustenabilitate

- Eficiență energetică:

Adaptarea clădirii existente pentru a include soluții de eficiență energetică (izolație termică, utilizarea de materiale ecologice, iluminat LED etc.).

- Gestionarea deșeurilor medicale:

Asigurarea implementării unui sistem de colectare și eliminare a deșeurilor medicale conform normelor sanitare și de mediu.

- Controlul poluării sonore:

Activitățile desfășurate în clinică vor respecta reglementările privind poluarea fonică, protejând astfel locuințele adiacente.

6. Compatibilitatea cu activitățile existente în vecinătate

- Relația cu instituțiile din apropiere:

Amplasarea clinicii în apropierea celor două licee și a Palatului Copiilor asigură un avantaj pentru comunitatea locală, elevii și personalul acestora putând beneficia de servicii medicale în proximitate.

- Integrarea cu activitățile comerciale și de servicii din zonă:

Clinicile stomatologice completează gama de servicii necesare într-o zonă urbană dinamică, susținând coeziunea funcțională a zonei.

Concluzie:

Aceste propuneri subliniază faptul că schimbarea funcțiunii locuinței în clinică stomatologică este justificată atât prin prisma beneficiilor pentru comunitate, cât și prin respectarea cadrului urbanistic și arhitectural al 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 clădirii se asigură din rețeaua publică existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord.

Alimentarea cu apă

- Se va menține branșamentul existent pentru alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră

- Se va menține branșamentul existent.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se menține branșamentul la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe conform avizului gestionarului de utilitate.

Gospodăria comunală

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

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

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

3.7 Protecția mediului

Iată câteva reguli de mediu esențiale:

1. Gestionarea deșeurilor medicale

- Implementarea unui sistem de colectare și eliminare conform normelor:
 - Se vor respecta reglementările privind colectarea, transportul și eliminarea deșeurilor medicale periculoase (cum ar fi acele, materialele contaminate etc.).
 - Încheierea unui contract cu un operator autorizat pentru gestionarea deșeurilor medicale.
- Separarea deșeurilor generale de cele periculoase:
 - Asigurarea containerelor speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor (medicale, reciclabile și menajere).

2. Controlul poluării sonore

- Reducerea impactului fonic:
 - Instalarea unor măsuri de izolare fonică pentru spațiile în care se desfășoară activități medicale, pentru a proteja vecinătățile rezidențiale de zgomotul produs de aparatura stomatologică.
 - Limitarea utilizării echipamentelor zgomotoase în afara orelor obișnuite de program, respectând liniștea din zonă.

3. Protejarea calității aerului

- Sisteme de ventilație moderne:
 - Instalarea unui sistem performant de ventilație și filtrare a aerului pentru asigurarea calității aerului interior și reducerea dispersării potențialelor particule contaminate.
- Minimizarea emisiilor de substanțe chimice:
 - Utilizarea de produse stomatologice ecologice, acolo unde este posibil, pentru a reduce impactul chimic asupra mediului.

4. Menținerea și îmbunătățirea spațiilor verzi

- Amenajarea peisagistică:
 - Păstrarea și extinderea spațiilor verzi existente pe terenul aferent locuinței, inclusiv prin plantarea de arbori, arbuști și flori.
 - Crearea unor zone verzi decorative care să contribuie la îmbunătățirea aspectului urban și la reducerea poluării atmosferice.
- Integrarea spațiilor verzi ca măsură de compensare:
 - Dacă terenul destinat investiției necesită lucrări care reduc suprafața verde, se va compensa prin realizarea unor spații verzi verticale sau ghivece decorative pe fațade.

5. Economisirea resurselor naturale

- Eficiență energetică:

- Montarea de sisteme de iluminat LED cu consum redus de energie.
- Utilizarea unor sisteme de încălzire/răcire eficiente din punct de vedere energetic (de exemplu, centrale termice performante, pompe de căldură etc.).

- Gestionarea consumului de apă:

- Instalarea de echipamente sanitare economice, cum ar fi robinete și toalete cu consum redus de apă.

6. Impact minim asupra vecinătăților

- Delimitarea zonelor verzi și a spațiilor funcționale:

- Crearea unor bariere naturale (garduri vii, arbuști) între clinică și locuințele din vecinătate, pentru a reduce impactul vizual și sonor.

- Gestionarea traficului:

- Amenajarea unui număr limitat de locuri de parcare astfel încât să se evite aglomerarea zonelor adiacente și să se încurajeze utilizarea transportului alternativ (biciclete, mers pe jos).

7. Educație și conștientizare

- Informarea pacienților:

- Distribuirea de materiale informative despre protecția mediului și importanța gestionării corecte a deșeurilor medicale.

- Implicarea personalului:

- Instruirea personalului clinicii cu privire la măsurile ecologice adoptate, cum ar fi economisirea resurselor, reciclarea și gestionarea deșeurilor.

8. Adaptarea la reglementările locale și naționale

- Conformarea la normele de mediu:

- Respectarea tuturor reglementărilor și normativelor în vigoare privind autorizarea clinicilor medicale, cu accent pe protecția mediului.

- Audit periodic al impactului asupra mediului:

- Monitorizarea continuă a impactului activităților clinicii asupra mediului și ajustarea practicilor, acolo unde este necesar.

Concluzie:

Aceste propuneri asigură integrarea clinicii stomatologice în zonă, cu respectarea standardelor de protecție a mediului și minimizarea impactului negativ asupra vecinătăților și ecosistemului urban.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea schimbării destinației unei clădiri existente în clinică stomatologică este în totalitate proprietate privată, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune etapizarea investiției astfel:

Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ.

Etapa II: extindere construcție și amenajare interioare.

Categorii de investiții :

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului **DR. ARDELEANU PROPERTIES 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 schimbarea destinației unei locuințe existente, în clinică stomatologică (servicii medicale)., regim de înălțime S+P+M, pe un teren cu suprafața de **504 mp**, teren proprietate privată a persoanei juridice **DR. ARDELEANU PROPERTIES S.R.L.** conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 194 din 29.01.2024.

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 47%; CUT = 0,74.**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumurile publice ce delimitează amplasamentul, str. Calea Câmpulung și str. Seimeni.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (101 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM **AFERENT PUZ**

VOLUMUL 2 **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **- cuprins -**

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚE ÎN SERVICII MEDICALE – CLINICĂ STOMATOLOGICĂ"

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 " **SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚE ÎN SERVICII MEDICALE – CLINICĂ STOMATOLOGICĂ** ", Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 30, 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 de **504 mp**, proprietate privată a persoanei juridice **S.C. DR. ARDELEANU PROPERTIES S.R.L.** conform Contractului de vânzare autenticat cu nr. 194 din 29.01.2024.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 30, UTR 9, **număr cadastral 85225**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **IS « zonă pentru servicii »**. Funcțiunea dominantă a zonei este **LMu - Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m)**.

Funcțiunea parcelei care face obiectul PUZ conform PUG aprobat este LMu2 - Subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10,00 m - cu clădiri de tip urban - predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), iar valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 45%; CUT = 1,30; Niv = 3,00.

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 și/sau antropice.

Utilizări permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul construcției propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, clădiri cu destinația de locuire și de servicii.

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

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale. Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ este amplasată în zona de protecție a monumentului istoric „Casa Alexandru Erlik” situat în mun. Târgoviște, Calea Câmpulung, nr. 21, datat în anul 1893, înscris la poziția 502, cod DB-II-m-B-17209, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii.

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

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

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

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

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă două aliniamente la două drumuri publice, strada Seimeni și Calea Câmpulung, pe latura de est și pe latura de sud.

Pentru parcela în discuție se mențin aliniamentele existente.

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

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

• retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 0,24 m, 0,44 m, 0,45 m, respectiv 1,38 m;

• retragerea față de aliniamentul existent, latura sudică va fi de minim 5,80 m, respectiv 6,50 m;

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

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele drumului public Calea Câmpulung.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune acces** carosabil din drumul public strada Seimeni.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- **accesul pietonal** se va realiza din Calea Câmpulung.

- accesurile în clădire se vor face pe fațada principală - latura de sud dinspre Calea Câmpulung.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține forma parcelei în forma actuală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **85225** care face obiectul PUZ se vor asigura spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

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

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

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

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

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

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

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

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

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

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ PENTRU SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii de sănătate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- clinică stomatologică;
- anexe, magazie;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeurilor menajere;
- amenajări aferente clădirii: căi de acces pietonale private, spații plantate, spații amenajate pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- se vor asigura cerințele de amplasare și construcție prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).
- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște.
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, 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.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă construcția să fie însoțită dispres;
- în timpul zilei, iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.
- culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie să influențeze percepția semnalelor și a panourilor de semnalizare.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent.
- construcțiile se vor retrage la minim 11,80 m față de axul străzii Calea Câmpulung.

- construcțiile se vor retrage la minim 5,40 m față de axul străzii Seimeni.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă.

- retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 0,24 m, 0,44 m, 0,45 m, respectiv 1,38 m;

- retragerea față de aliniamentul existent, latura sudică va fi de minim 5,80 m, respectiv 6,50 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea laterală față de latura de nord, va fi pe limită de parcelă (anexe existente) și de minim 2,65 m și 3,55 m;

- retragerea posterioară față de latura vestică va fi pe limită de parcelă (anexe existente) și de minim 1,90 m, respectiv 4,20 m.

- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Seimeni și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumurile publice.

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

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

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul public al străzii Calea Câmpulung.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirea propusă va fi racordată la rețelele de energie electrică, gaze, apă și canalizare conform avizelor obținute.

- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/înlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

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

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unor conducte de apă și/sau canalizare, care nu au fost trasate, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil.

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

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

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție,

prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 8,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus S+P+M;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

- se interzice utilizarea culorilor stridente la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent crem, dar pot fi utilizate și nuanțe de beige, maro, alb, portocaliu, gri (se admit accente de culoare);

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;
- se admit acoperișuri: în două, patru sau mai multe ape;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Articolul 20 - PARCAJE:

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

Se vor asigura locuri de parcare astfel:

- câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- locurile de parcare se vor asigura astfel: 1 loc de parcare pe amplasament și 5 locuri de parcare pe parcela cu NC 71330 conform contractului de închiriere nr. 10/27.05.2025 realizat între beneficiar și firma N&L Prest Com S.R.L.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejmuirile la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 47%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0,74.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 9.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu