

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului "**Desființare construcții existente C1, C2, C3 și construire stație mixtă de carburanți (benzină, motorină, gpl), magazine spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități**".

1.1.2. Beneficiar

S.C. FLAGAS S.R.L. (10066630)

1.1.3. Proiectantul general

S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L. (35078797)

1.1.4. Data elaborării

Decembrie 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prin prezentul P.U.Z. "**Desființare construcții existente C1, C2, C3 și construire stație mixtă de carburanți (benzină, motorină, gpl), magazine spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități**", se propune reglementarea imobilului având N.C. 88687, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, U.T.R. nr. 20 jud. Dambovița, (conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016), în suprafața totală de 3.776 mp, având categoria de folosință parțial arabil și parțial curți construcții, în vederea realizării unei stații mixte de carburanți și a unor: magazine, spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Autoritățile publice locale nu au un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată /

zona reglementată prin documentația de urbanism.

1.3. Surse documentare

- Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016;
- Certificatul de Urbanism nr. 180 / 02.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Targoviste, județul Dâmbovița.

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Nu este cazul.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic avizat O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic verificat Af;
- Studiu de circulație;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitara.
- Studiu de evaluare a impactului asupra sanatatii populatiei

1.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În vecinătatea zonei de studiu există parcele neconstruite situate în intravilanul municipiului Târgoviste cu funcțiune preponderent agricolă și zona unități industrial, depozitare, transport. Terenul în momentul elaborării prezentei documentații este împrejmuit pe trei laturi (cele două laturi laterale și pe cea posterioară). Parcela care face obiectul documentației P.U.Z. nu este expusă la riscuri antropce și /sau natural. Terenul cu N.C. 88687 se află în zona de protecție a doua monumente ce sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice: "Sanț de apărare" (DB-I-m-A-16953.05) și "Valul Cetății Târgoviște" (DB-I-m-A-16953.06).

Constructii propuse pe teren:

Se propune amenajarea statiei de carburanti cu urmatoarele obiective:

- Cabina statie
- Copertins pompe
- Pompe distributie carburanti - 6 buc
- Pompa cu debit marit
- Statie incarcare electrica
- Skid GPL

CABINA STATIE CU SPATIU DE VANZARE

Tipul constructiei: cladire de comert in suprafata de cca. 242 mp. Se face fundatii de tip izolate sub stalpii cadrelor transversal si se vor lega perimetral cu grinzi de fundare. Acoperisul va fi realizat din pane metalice pe care reazama invelitoarea formata din panouri sandwich in grosime de 80 mm sau similar. Inchiderile perimetrice ale cladirii vor fi de doua tipuri, in functie de zona in care se afla, si anume:

- Pereti de compartimentare interior se vor realiza din panouri gips – carton cu miez de vata mineral, pe structura metalica (schelet simplu);
- Soclul cladirii din beton armat va fi tratat din turnare ca beton aparent in culoare naturala.
- Pe tot parcursul executiei se va avea in vedere consultarea cu celelalte specialitati pentru asigurarea trecerii tubulaturii si conductelor necesare prin pereti si plansee.
- Executia si montajul vor fi incredintate unor firme abilitate sa execute astfel de lucrari si care dispun de personal calificat si atestat.

INSTALATIA SKID GPL

Instalatia monobloc tip SKID cu un recipient de stocare GPL cilindric, orizontal, suprateran cu capacitate de 5000 l volum de apa, echipat cu racorduri, aparatura de masura si ventol si armaturi de siguranta cu urmatoarele racorduri:

- Record pentru conducta de aspiratie a pompei centrifuge;
- Record pentru supapa de siguranta;
- Racord pentru indicatorul de nivel;
- Record pentru returul fazei lichide si fazei gazoase in recipient;
- Record pentru monometru;
- Record pentru incarcare GPL din autocisterna.

Recipientul se protejeaza impotriva suprapresiunilor interne cu o supapa de siguranta cu arc, reglata sa se deschida in atmosfera la 17,65 bar supapa de siguranta este pravazuta

cu un element de închidere subvalvă (menținută în poziția deschis pe timpul funcționării), care asigură închiderea circuitului în cazul demontării supapei pentru verificare sau înlocuire. Precum și cu aparate de indicare și măsură: un manometru, un indicator de nivel cu indicare permanentă. Volumul de stocare de GPL care este maxim admis în recipient este de 3880 l (80% din capacitatea recipientului). Pentru verificarea fazei lichide dinspre recipient spre distribuitorul de GPL la autovehicule, s-a prevăzut o pompă centrifugă acționată de un motor electric în construcție adecvată mediului de degajări de vapori (construcție antiexp). Pompa centrifugă are prevăzute ventile manual de izolare. Acționarea și comanda pompei centrifuge se realizează prin butoane de pornire și oprire. Livrarea de GPL la autovehicule se asigură cu un distribuitor echipat de un furtun flexibil, un pistol de alimentare, ventile, armature, aparatura de măsură, indicare și control, afișare și înregistrare electronică. Distribuitorul este prevăzut cu:

- ventile electromagnetice pe faza lichidă respectiv pe faza gazoasă;
- filtru pe traseul de introducere faza lichidă;
- contor volumetric;
- separator de faze;
- aliaj electronic al cantității de GPL livrate și al pretului;
- supape și valve diferențiale pe faza lichidă și gazoasă;
- aparatul de măsură și control
- furtun flexibil prevăzut cu pistol de alimentare și cuplaj de închidere automată a circuitului în cazul smulgerii accidentale a furtunului.

COPERTINA PESTE POMPELE DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI

Se fac fundații de tip izolate sub stâlpii cadrelor, fundațiile sunt formate din bloc și cuzinet armat și au talpa de 2.00m x 2.00m. Acoperirea cu beton a armaturilor din fundații va fi de 5 cm. Acoperișul va fi realizat din pană metalică pe care reazăma învelitoare formată din talpa cultată. Copertina se va racorda la clădirea stație prin intermediul unei copertine de legătură, ce va avea structura din profile laminate.

TOTEMUL PENTRU AFISARE PREȚURI

Fundațiile totemului sunt tip fundații izolate. Fundațiile sunt formate din bloc și cuzinet armat și au talpa de 2.40mx1.50m. Închiderile totemului se vor face din Plexiglas translucid. În interiorul acestora se vor monta corpuri de iluminat și ecrane pentru afișarea prețuri, comandate din interiorul stației. Dimensiunile acestuia sunt de 4.20m x 1.8 m.

REZERVOARE STOCARE CARBURANȚI

Rezervoare în care se stochează carburanții sunt confecționați din metal dublu strat. Acestea se montează pe un strat de nisip, de grosime specificată de producătorul acestora și vor fi listate la partea superioară de un radier din beton armat de 30 cm grosime. Finisajele exterioare: peretii exterior din plăci aluminiu compozit pe structură metalică, izolații cu vată minerală și dublați la interior cu gips carton.

Rezervor 1-2 = 4 produse, 8 furtune 4.9 m, cu retractor automat pentru furtun:

- Benzina 95 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Benzina 98 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Motorina 55 Efix S 40 l/min;
- Motorina 51 Efix 80 l/min

Rezervor 3-4 = 4 produse, 8 furtune 4.9 m, cu retractor automat pentru furtun:

- Benzina 95 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Benzina 98 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Motorina 55 Efix S 40 l/min;
- Motorina 51 Efix 40 l/min

Rezervor 5-6 = 4 produse, 8 furtune 4.9 m, cu retractor automat pentru furtun:

- Benzina 95 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Benzina 98 EFIX – 40l/min cu sistem de recuperare vapori;
- Motorina 55 Efix S 40 l/min;
- Motorina 51 Efix 40 l/min

SPALATORIE AUTOSELF – 6 RAMPE

Spalatoria auto va fi compusă din bazin retenție apă, separator de hidrocarburi și bazin bransament apă de 1,5 mc.

INSTALATIA SKIS ADBLUE

Având în vedere necesitatea reducerii noxelor, în stațiile de distribuție carburanți în care au acces vehicule grele Diesel, se vor monta de containere care au un rezervor de AdBlue între 3 și 5,5 mc și o pompă de alimentare echipată cu furtun și pistol de alimentare furnizată compact de furnizor.

Intrucât alimentarea camioanelor se va asigura de la pompe montate pe peroane independente pentru campioane fiind pompe special de alimentare cu debit mare, amplasarea sistemului compact AdBlue trebuie realizat în zona acestor peroane astfel încât pe timpul staționării și finalizarea alimentării cu motorină să se poată alimenta și cu

AdBlue fara a schimba pozitia vehiculului la o distanta aproximativa de 0.50 m -1.00 m (in functie de lungimea furtunului de la container).

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona reglementata prin P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Targoviste,UTR.20 . Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces din D.N. 72 în partea de EST a zonei studiate. În zonă se regăsesc obiective de natură industrială, depozitare și alte servicii complementare dar si locuire. Amplasamentul reglementat prin documentația de urbanism are suprafața totală de 3.776 mp, fiind format din lotul având N.C. 88687.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În zona studiată nu au fost realizate până în prezent investiții de amploare, însă există zonă pentru activități comerciale, zonă circulație carosabilă, pietonală, parcaje publice, zonă funcțiuni complexe de interes publice.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Având în vedere existența unei suprafețe de teren generoasă, amplasarea acestor panouri fotovoltaice într-o zonă cu însorire optimă, obiectivul propus prin proiect (centrală fotovoltaică, construcții conexe) prezintă un potențial favorabil de implementare, coroborat cu strategiile naționale ale Uniunii Europene privind producerea de energiei din surse regenerabile și reducerea semnificativă a emisiilor de carbon.

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Coordonate stereo 70

INVENTAR DE COORDONATE ZONA STUDIATA			
Numar punct	Coordonate punct de control		Lungimi laturi (m)
	Y (m)	x (m)	
1	535028,30	382229,27	18,33
2	535018,37	382213,86	17,95
3	535008,47	382198,88	18,07
4	534998,48	382123,86	38,70
5	535230,48	382162,08	33,64
6	535030,29	382143,22	10,53
7	535063,77	382132,16	7,27
8	535067,36	382158,61	8,86

9	535071,31	382166,63	9,40
10	535073,12	382175,20	6,14
11	535077,51	382186,74	5,79
12	535079,56	382186,16	5,97
13	535081,11	382193,04	1,15
14	535081,45	382193,04	64,28
Suprafata totala masurata = 3.776 mp		Perimetru = 246,13 m	

2.2.2. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul reglementat prin P.U.Z., în suprafața totală de 3.776 mp, format din imobilul având N.C. 88687, este amplasat în intravilanul municipiului Targosiste UTR 20, și se propune menținerea în intravilan.

2.2.3. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

În zona de studiu, există relaționări cu localitatea și infrastructura tehnico-edilitară sau dotări / servicii de interes public.

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces din D.N. 712, conform avizului administratorului drumului.

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- **Energia electrică** este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- Racordarea la **rețeaua de telecomunicații** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

Stația va fi echipată cu instalații de forță, de iluminat general și local, prize, instalație de protecție la scurtcircuit și de protecție contra trăsnetului, respectându-se cerințele Normativului privind proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor – indicative I7, "Normativului pentru proiectarea, executarea, verificarea și exploatarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie", indicative NP 099-04 și a Directivei ATEX, Normativului pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune, indicative PE 107, Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor interioare de semnalizare a incendiilor și a sistemelor de alarmare contra efracției din clădiri I 18/-02. Bransamentul este la limita de proprietate.

Instalații de încălzire și climatizare.

În spațiul de vânzare se va asigura microclimat corespunzător (încălzire, racier) prin echiparea cu sistem modular tip split reversibil. Racirea aerului se va face prin intermediul pompei de caldura. Se va asigura ventilarea spațiilor prin intermediul elementelor mobile de la nivelul anvelopei și care dau către exterior. Modulele de aer condiționat sunt amplasate în spatele cabinei stației. Clădirea este încălzită cu ajutorul unei pompe de caldura (apa, aer), alimentată electric, amplasată în exterior lângă generator.

Instalații sanitare

În cazul spălătoriei, alimentarea cu apă se va face de la rețea, asigurându-se debitul pentru alimentarea pompelor pentru spălarea autovehiculelor. Apele reziduale rezultate în urma spălării având un conținut de namol și grăsimi, vor fi colectate de pe platformă betonată a spălătoriei, printr-un canal acoperit cu gratar, realizat pe toată lungimea platformei, iar de aici prin sifonare apele vor fi trecute în separatorul de namol (decanator), după care trec în separatorul de grăsimi. De aici apele convenționale curate intra din nou în procesul etnic.

Apele pluviale de pe platformă carosabilă din zona pompelor de alimentare și a căminului – guri de descărcare, suprafața care poate fi poluată prin scurgeri accidentale de produse petroliere, este prevăzută un separator de hidrocarburi, compus din compartimentul decantare nisip – namol și compartimentul de separare hidrocarburi. Acesta se golște periodic de către personal specializat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. În zonă nu sunt identificate riscuri naturale.

Relieful: conform studiului topografic vizat O.C.P.I.

Clima: clima specifică amplasamentului este temperat-continentală.

Condiții geotehnice: conform studiului geotehnic verificat Af.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- D.N. 72, drum asfaltat, cu o ampriză generală de cca. 16,50 m (alcătuită din parte

carosabilă fără lucrări de sistematizare);

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Capacitățile de transport existente ale D.N. 72, se încadrează în specificul drumurilor din mediul urban, sunt suficiente pentru asigurarea accesului în zonă. Prin specificul său, obiectivul propus – construire stație mixtă de carburanți (benzină, motorină, gpl), magazine spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unitati, generează trafic auto și pietonal.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință parțial curți construcții și parțial arabil situate în intravilan. Imobilul situate în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 20, identificat cu N.C. 88687 și înscris în cartea funciar nr. 88687, are următoarele construcții amplasate : C1, C2 și C3 .

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod. Constr.	Denumire	Nr. Nivel	Suprafata construita
C1	construcție anexa	P	94,00 mp
C2	construcție anexa	P	146,00 mp
C3	construcție anexa	P	91,00 mp
Total			331,00 mp

2.5.2. Construcții propuse spre demolare

Imobilul situate în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 20, identificat cu N.C. 88687 are propune demolarea următoarelor clădiri: C1, C2 și C3, în suprafața construită totală de 331,00 mp.

CONSTRUCȚII PROPUSE SPRE DEMOLARE			
Cod. Constr.	Denumire	Nr. Nivel	Suprafata construita
C1	construcție anexa	P	94,00 mp

C2	constructie anexa	P	146,00 mp
C3	constructie anexa	P	91,00 mp
Total mp propusi spre demolare			331,00 mp

2.5.3. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este "M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit". Terenul reglementat se învecinează în zona de nord cu imobilul având NC 71844 ce are subzona funcțională urbanistică "ps – subzone funcțională- construcții pentru prestări servicii", în zona de vest, zona reglementată se învecinează cu imobilul având NC 84466, teren aparținând C.F.R. ce are subzona funcțională urbanistică "pp –subzone funcțională – perdele de protective, alte zone verzi", iar în partea de sud terenul reglementat se învecinează cu teren cu N.C.1288/84094 ce are subzona funcțională urbanistică "ps – subzone funcțională- construcții pentru prestări servicii". Cele trei funcțiuni urbanistice învecinate "M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit", "pp –subzone funcțională – perdele de protective, alte zone verzi" și "ps – subzone funcțională- construcții pentru prestări servicii" sunt compatibile.

2.5.4. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul reglementat ce face obiectul P.U.Z. având N.C. 88687, în suprafața totală de 3.776 mp, are următoarele construcții amplasate : C1, C2 și C3, în suprafața totală de **331,00 mp** și sunt propuse spre demolare.

2.5.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile existente în vecinătatea zonei care face obiectul P.U.Z. sunt preponderent clădiri cu funcțiune rezidențială (locuințe individuale) și construcții industriale și nu beneficiază de elemente cu valoare specială arhitecturală sau urbanistică.

2.5.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Municipiul Târgoviște se află în centrul județului Dâmbovița, la intersecția drumurilor naționale DN 71 și DN 72 care leagă Târgoviște de capitala București.

Municipiul Târgoviște este amplasat relativ aproape de următoarele orașe și municipii de importanță județeană și națională:

- o Sud – București la cca. 80 km

- o Vest – Pitești la cca. 70 km
- o Est – Ploiești la cca. 50 km
- o Nord – Pucioasa la cca. 20 km

În vecinătatea zonei de studiu există parcele neconstruite situate în intravilanul municipiului Târgoviste cu funcțiune preponderent agricolă și zona unități industrial, depozitare, transport. Terenul în momentul elaborării prezentei documentații este împrejmuit pe trei laturi (cele două laturi laterale și pe cea posterioară). Parcela care face obiectul documentației P.U.Z. nu este expusă la riscuri antropice și /sau natural. Terenul cu N.C. 88687 se află în zona de protecție a doua monumente ce sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice: "Sanț de apărare" (DB-I-m-A-16953.05) și "Valul Cetății Târgoviște" (DB-I-m-A-16953.06).

2.5.7. Asigurarea cu spații verzi

Un procent minim de 20% din suprafața totală a zonei reglementate va fi destinat spațiilor verzi; spațiile livree dintre panourile fotovoltaice intră în calculul procentului de spații verzi minime pe parcelă.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respective procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

2.5.8. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

În zona studiată nu au fost identificate riscuri naturale.

2.5.9. Principalele disfuncționalități

Pe latura de N-E a terenului N.C. 88687, la o distanță de 13,40 m se afla pozitina o cale ferată dublă. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20,00 metri fiecare, situată de o parte și de alta a axei căii ferate (conf. Legea nr. 8 din 1999 cap. IV art. 29). Pe terenul cu N.C. 88687, se propun două funcțiuni, printre care una "pp -perdele de protecție, alte zone verzi" destinată spațiilor verzi (neplantate). Aceasta

zona fiind pe o distanță de 6,60 m, astfel din axul caii ferate, este amenajată o zonă verde neplantată de 20,00 m.

În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr. 89/1999 se atrage atenția că în limita de 20 m de o parte și de alta față de axul liniei C.F. publice este constituită zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare astfel:

- s-a instituit zona de siguranță a infrastructurii publice feroviare, în limita a 20 metri de o parte și de alta a caii ferate, zona în care se amplasează instalații C.F.R. Pentru terenurile proprietate privată, aflate în această zonă se amplasează numai construcții și instalații feroviare.

2.6. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit

Investiția propusă prin proiect - construire stație mixtă de carburanți (benzină, motorină, gpl), magazine spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități, se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural. Obiectivul general al proiectului contribuie la protejarea mediului înconjurător și se înscrie în strategiile naționale și ale Uniunii Europene privind producerea energiei din surse regenerabile și reducerea semnificativă a emisiilor de carbon.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice care să pericliteze implementarea proiectului propus.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este necesară relocarea unor căi de comunicație sau rețele edilitare pentru realizarea obiectivului. Se vor respecta zonele de protecție ale căilor de comunicație și ale rețelelor tehnico-edilitare existente în proximitatea zonei.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Imobilul reglementat prin P.U.Z. se afla în zona de protecție a două monumente ce sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice: "Sanț de apărare" (mun. Târgoviste; Epoca

Medievala; 1645) înscris în poziția 13, cod DB-I-m-A-16953.05 și "Valul Cetatii Târgoviște" (mun. Târgoviște; Epoca Medievala; 1645) înscris în poziția 14, cod DB-I-m-A-16953.06. "Sanț de apărare" și "Valul Cetății Târgoviște" aparțin ansamblului monumental istoric - "Fortificațiile orașului medieval Târgoviște" (Cod LMI: DB-I-m-A-16953; Cod RAN: 65351.45). "Sanț de apărare" și "Valul Cetății Târgoviște" pornește de la intersecția străzilor Nicolae Bălcescu - Calea Domnească - Bulevardul Eroilor la 40 m Vest halta CFR - Teiș, până la strada Constantin Brâncoveanu.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

În zonă nu există elemente de potențial balnear.

2.7. Opțiuni ale populației

În parcursul elaborării proiectului s-au respectat prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Nu au fost primite propuneri sau observații din partea publicului interesat.

2.8. Poluarea aerului

Sursele de poluanți pentru mediul atmosferic sunt:

- Emisiile de compusi organici volatili (vapori de hidrocarburi) care se emit difuz în timpul operațiunilor de descarcare din autocisterne în rezervorul de benzină și alimentare în autovehicule de la pompe;
- Pierderi prin deversare la umplerea rezervoarelor de automobile (emisiile de compusi organici volatili);
- Pierderi de evaporare de la carburatoarele și rezervoarele automobilelor;
- Poluanții din gazele de esapament: SO₂, NO₂, CO, COV, compuși ale autovehiculelor care intra și ies din stație.

Influența asupra calității aerului se datorează evacuării în atmosferă a compusilor organici volatili rezultati din operațiile de încărcare a rezervorului de carburanți, stocare și livrare a produselor petroliere. Proveniența acestor poluanți se datorează pierderilor prin evacuare, fenomen inerent activităților de depozitare a produselor petroliere.

În ceea ce privește noxele și vaporii de benzină, acestea vor fi în limitele premise de

legislatia in vigoare, fiind monitorizate (COV). Prin sistematizarea pe vertical propusa amplasamentului s-au prevazut amenajari de spatii verzi si plantarea de copaci decorativi cu inaltimei reduse.

In faza de functionare

Pentru benzinarie:

- Se va urmarii desfasurarea procesului tehnologic, astfelincat sa nu se produca fenomene de poluare;
- Utilizarea permanenta a sistemelor de captare si recuperare a vaporilor degajatii pentru evitarea poluarii atmosferei;
- Personalul trebuie sa poarte obligatoriu echipament special;
- Se va planta o perdea de copacii inalti de jur imprejurul obiectivului.

Pentru spalatorie:

- Se va urmari ca mijloacele auto sa stabilize cu motoarele oprite;
- Se va interzice deplasarea in interiorul parcarii cu viteze mai mari de 5 km / h;
- Se va mentine ordinea si curatenia in incinta si in zona limitrofa a obiectivului;
- Sistemul de curatare cu apa folosit in SPALATORIA AUTO nu va permite imprastierea in atmosfera a particulelor de praf provenite de pe masini. Acestea vor fi duse de catre apa uzata catre bazinul de decantare si separate prin sistemul acestuia de apa ce va fi evacuate in reseaua publica de canalizare. Nu sunt necesare instalatii pentru retinerea si dispersia in aer a poluantilor.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare a documentației de urbanism, investiția propusă este oportună si poate fi realizată.

Studiu circulație:

Traficul rezultat în urma implementării funcțiunii propuse va fi gestionat astfel încât să nu creeze niciun fel de inconveniente sau dificultăți semnificative în ceea ce privește fluenta circulației rutiere și pietonale. Măsurile de organizare și reglementare a traficului vor fi atent concepute pentru a evita orice blocaje sau aglomerări, asigurându-se astfel că traficul va circula liber și eficient, fără perturbări semnificative în zonă. În plus, accesul atât rutier, cât și pietonal către zona reglementată va fi facilitat printr-o intrare directă din drumul național 72 (D.N. 72), evitându-se astfel necesitatea de a utiliza drumuri secundare sau rute mai complicate. Această organizare va contribui la menținerea unui flux constant și neîntrerupt de

vehicule și pietoni, fără a afecta negativ traficul existent pe drumul principal.

Studiu de echipare edilitara:

Reglementările referitoare la rețelele tehnico-edilitare din zona aferentă documentației de urbanism sunt concepute astfel încât să se încadreze perfect în propunerea de dezvoltare urbanistică a acestei zone, respectând planurile și cerințele specifice ale proiectului. Astfel, propunerea de racordare la rețelele tehnico-edilitare deja existente în zonă a fost realizată într-un mod care nu va provoca niciun fel de disconfort sau perturbări acestora, iar infrastructura existentă nu va fi afectată negativ de noile conexiuni. Mai mult decât atât, racordul propus va fi dimensionat corespunzător pentru a asigura un flux adecvat de resurse, inclusiv apă, energie electrică, gaz sau alte utilități, pentru a satisface în mod eficient necesitățile de dezvoltare ale zonei, fără a depăși capacitățile rețelelor existente. Astfel, se va asigura o dezvoltare armonioasă, în concordanță cu obiectivul propus, fără a impune presiuni suplimentare asupra infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016), terenul ce face obiectul documentației de urbanism este situat în intravilanul municipiului Targoviste, jud. Dambovită având ca subzonă funcțională – **”ps – subzonă funcțională- construcții pentru prestări servicii”**. Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin prezenta documentație de urbanism este **“M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit”**.

3.2.1. Căi de comunicație

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces din DN 72 conform avizului administratorului drumului

3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este **“M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit”**. Terenul reglementat se învecinează în zona de nord cu imobilul având NC 71844 ce are subzonă funcțională urbanistică **“ps – subzonă funcțională- construcții pentru prestări servicii”**, în zona de vest, zona reglementată se învecinează cu imobilul având NC 84466, teren aparținând C.F.R. ce are subzonă funcțională urbanistică **“pp – subzonă funcțională – perdele de protecție, alte zone verzi”**, iar în partea de sud terenul reglementat se învecinează cu teren cu N.C.1288/84094 ce are

subzona funcțională urbanistică "ps – subzone funcțională- construcții pentru prestări servicii". Cele trei funcțiuni urbanistice învecinate "M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit", "pp –subzone funcțională – perdele de protecție, alte zone verzi" și "ps – subzone funcțională- construcții pentru prestări servicii" sunt compatibile.

3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Pentru implementarea proiectului nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor.

Însă în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, care modifică și completează Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin Legea nr. 89/1999, se stabilește că în limita de 20 de metri de o parte și de alta față de axul liniei feroviare publice este constituită o zonă de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare. Această zonă are scopul de a proteja infrastructura feroviară și de a preveni accidentele sau deteriorarea acesteia.

Astfel în cazul terenurilor aflate în proprietate privată, care se află în această zonă, este permisă amplasarea exclusivă a construcțiilor și instalațiilor feroviare. Conform reglementărilor, în această zonă de siguranță, care se întinde pe 20 de metri de fiecare parte a căii ferate, se pot amplasa doar instalații feroviare. Astfel, orice alte tipuri de construcții sau instalații care nu sunt feroviare nu sunt permise în această zonă de protecție.

Aceste reglementări sunt menite să asigure un control strict asupra construcțiilor din apropierea căilor ferate, în scopul de a garanta siguranța circulației feroviare și integritatea infrastructurii feroviare.

3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zonă

În zona aferentă proiectului propus, nu sunt prevăzute lucrări / investiții majore (căi rutiere majore - autostrăzi / drumuri expres, rețele magistrale de utilități etc.).

3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- **Energia electrică** este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

- **Alimentarea cu gaze natural** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- **Racordarea la rețeaua de telecomunicații** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

3.2.6. Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este 'M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit' în vederea realizării obiectivului general – centrală fotovoltaică, construcții conexe, se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural. Obiectivul general al proiectului contribuie la protejarea mediului înconjurător și se înscrie în strategiile naționale și ale Uniunii Europene privind producerea energiei din surse regenerabile și reducerea semnificativă a emisiilor de carbon.

În timpul lucrărilor de construcție, deșeurile vor fi colectate într-un mod organizat și predate unei firme autorizate pentru a fi gestionate corespunzător. După finalizarea investiției, activitatea desfășurată nu va genera deșeuri menajere sau alte deșeuri semnificative. Totuși, în cazuri excepționale, deșeurile vor fi colectate în pubele speciale și preluate de o firmă specializată. Aceste pubele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată, care va fi ușor accesibilă și protejată pentru a preveni riscurile de mediu. În general, implementarea proiectului nu implică riscuri majore pentru mediul înconjurător.

Toate măsurile de gestionare a deșeurilor sunt conforme cu reglementările legale, asigurându-se că impactul asupra mediului este minim pe parcursul întregului ciclu de viață al proiectului, de la construcție până la operare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Zona reglementată, cât și cea studiată se află în afara ariilor naturale protejate. Realizarea investiției propuse nu presupune intervenții și nu afectează formele de relief sau elementele cadrului natural existent învecinat.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona reglementată nu există oglinzi de apă, cursuri de apă sau spații plantate. În zona studiată nu există cursuri de apă.

3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Conform studio geotehic:

Din punct de vedere morfologic terenul cercetat apartine terasei inferioare de pe partea dreapta a râului Ialomita cu un relief plan si stabil.

Din punct de vedere geologic, in zona apar depozite aluvionare cu vârsta Pleistocen superior acoperite cu depozite proluviale reprezentate prin argile nisipoase, roscate, plastic vârtoase.

Din punct de vedere geotehnic, terenul de fundare pentru viitoarea constructie este format din pamânturi coezive pana la adancimea de 1.50m si slab coezive/necoezive, cu compresibilitate redusa pâna la adâncimea de 6.00 m. Nivelul hidrostatic se situeaza la adâncimi mai mari de 6.00 m. Riscul geotehnic al executiei acestei lucrari este de nivel moderat.

3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă

Conform studio geotehic:

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat moderat, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate, având o temperatură medie multianuală de 9,8°C, cu variații semnificative de la un an la altul. Cantitatea medie anuală de precipitații este de 662 mm, cu valori care variază între 354,9 mm și 1266,7 mm, iar adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 – 1,00 m, în timp ce regimul eolian este caracterizat prin vânturi dinspre NV și N, cu viteze medii anuale între 2,1 și 3,2 m/s.

Conform Codului de proiectare CR-1-1-4/2012, presiunea dinamică de referință a vântului este $q_b = 0,4 \text{ kPa}$, cu un IMR de 50 ani, iar pentru categoria de teren IV, lungimea rugozității este $z_0 = 3 \text{ m}$ și $z_{min} = 10 \text{ m}$.

3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare, după caz

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- accesul se va realiza pe latura de nord – vest din D.N. 72 conform avizului administratorului drumului
- parcaje:

- se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
- nu este permisă parcare a autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Pe latura de vest, terenul se învecinează cu un teren aflat în proprietatea C.F.R. și cu linia feroviară Titu - Târgoviște - Pietroșița, care constituie o cale ferată secundară, neelectrificată, dublă pe porțiunea Titu - Teiș Hm. și simplă pe distanța Teiș Hm. - Pietroșița. În conformitate cu reglementările, se vor respecta retragerile și zonele de protecție, respectiv o distanță de 100 m pentru zona de protecție și 20 m pentru zona de siguranță.

În conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, care modifică și completează Ordonanța de Urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin Legea nr. 89/1999, a fost stabilită o zonă de siguranță și protecție în jurul căilor ferate publice. Această zonă se întinde pe o lățime de 20 de metri de la axul liniei feroviare, pe fiecare parte, și are scopul principal de a proteja infrastructura feroviară de orice riscuri de deteriorare sau accidente, contribuind astfel la siguranța circulației feroviare.

Pentru terenurile aflate în proprietate privată, aflate în această zonă de siguranță, reglementările legale impun restricții semnificative în ceea ce privește tipurile de construcții și instalații care pot fi amplasate. Conform legislației în vigoare, în această zonă de protecție se permit exclusiv construcțiile și instalațiile care sunt strict necesare pentru funcționarea și întreținerea infrastructurii feroviare, cum ar fi semnalizările, stâlpii de susținere a catenarei, linii electrice sau alte instalații feroviare.

Astfel, orice alte tipuri de construcții civile, comerciale sau industriale, care nu sunt destinate în mod direct pentru susținerea sau dezvoltarea infrastructurii feroviare, nu sunt permise în această zonă de protecție. Aceasta înseamnă că terenurile private aflate în această zonă nu pot fi utilizate pentru construirea unor locuințe, clădiri de birouri sau alte tipuri de construcții nelegată de activitatea feroviară. Scopul acestor reglementări este de a asigura că zona feroviară rămâne liberă de orice obstacole care ar putea afecta siguranța circulației trenurilor sau integritatea infrastructurii feroviare.

3.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

În cadrul terenului reglementat al proiectului, vor fi amenajate alei pietonale care vor respecta normele tehnice și reglementările în vigoare, asigurând un flux sigur și eficient pentru pietoni. Aceste alei vor fi concepute ținând cont de necesitățile specifice ale activității sau investiției, astfel încât să faciliteze accesul pietonal în mod confortabil și să se alinieze cerințelor funcționale ale zonei.

În plus, vor fi luate în considerare criterii de siguranță, confort și accesibilitate, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, conform reglementărilor locale și standardelor pentru construcții publice. Materialele utilizate pentru pavarea aleilor vor fi alese astfel încât să asigure durabilitatea, rezistența și un aspect estetic corespunzător mediului înconjurător.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Funcțiuni (destinația terenurilor) existente-propuse

Funcțiune existentă:

- Partial CC-curti constructii si partial A- arabil.

Funcțiune propusă:

- M-IS/Tt (Funcțiune mixta – institutii si servicii/comert si turism de transit).

3.5.2. Bilanț teritorial propus al zonei reglementate prin P.U.Z.

Bilanț teritorial propus în zona reglementată

COD	DENUMIRE	S (mp)	Procent (%)
M-IS/Tt	Funcțiune mixta – institutii si servicii/comert si turism de transit	3.776 mp	100 %

3.5.3. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent-propus

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 60%.

3.5.4. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent-propus

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent conform P.P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1,00.

3.5.5. Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent-propus

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.: (S/DS+)+P+2E sau similar cu respectarea H max.

3.5.6. Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) existentă-propusă

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) existentă conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) propusă conform P.U.Z.: 12,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, etc.).

3.5.7. Procent minim spații verzi (S.V. min.)

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z.: 20%; spațiile libere dintre panourile fotovoltaice intră în calculul procentului de spații verzi minime pe parcelă.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice" și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.5.8. Retrageri zonă edificabil

3.5.8.1. Retrageri față de aliniament

Retragere față de aliniament – (D.N. 72) = 22,00 m din ax.

3.5.8.2. Retrageri față de limite laterale

Retragere față de limitele laterale zona = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului.

3.5.8.3. Retrageri față de limită posterioară

Retragere față de limita posterioară (C.F.R.) = 20,00 m din ax.

3.5.8.4. Retrageri față de monumente istorice

Monumentele incluse în Lista Monumentelor Istorice (L.M.I.) „Sanț de apărare” (DB-I-m-A-16953.05) și „Valul Cetății Târgoviște” (DB-I-m-A-16953.06) beneficiază de o zonă de protecție de 100,00 m. Aceste monumente istorice sunt protejate conform reglementărilor în vigoare, iar în această zonă nu se pot desfășura activități care ar putea afecta integritatea lor, asigurându-se conservarea și protecția acestora.

În conformitate cu legislația în vigoare, zonele de protecție ale monumentelor istorice sunt reglementate de Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, care stabilește măsuri de protecție și conservare pentru obiectivele de patrimoniu cultural. Conform acestei legi, zonele de protecție pentru monumentele istorice sunt stabilite pentru a proteja directiva de integritate a monumentului și pentru a preveni intervențiile care ar putea afecta valorile sale istorice, arhitecturale sau culturale.

3.5.8.5. Prevederi generale zonă edificabil:

- 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 specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
 - în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
 - în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
 - se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

Energia electrică este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.

3.6.3. Alimentare cu căldură

Alimentare cu căldură se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă.

3.6.5. Gospodărie comunală

3.6.5.1. Amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție vor fi colectate și predate către

o firmă autorizată. După finalizarea investiției, în perioada de funcționare a obiectivului general, prin specificul activității nu rezultă deșeuri menajere sau alte tipuri de deșeuri. În situații excepționale, dacă va fi cazul, deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele și preluate de o firmă specializată. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens.

3.6.5.2. Extinderi pentru baze de transport în comun

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Sursele de poluanți pentru mediul atmosferic sunt:

- Emisiile de compusi organici volatili (vapori de hidrocarburi) care se emit difuz în timpul operațiunilor de descarcare din autocisterne în rezervorul de benzina și alimentare în autovehicule de la pompe;
- Pierderi prin deversare la umplerea rezervoarelor de automobile (emisiile de compusi organici volatili);
- Pierderi de evaporare de la carburatoarele și rezervoarele automobilelor;
- Poluanții din gazele de esapament: SO₂, NO₂, CO, COV, pușeri ale autovehiculelor care intra și ies din stație.

Influența asupra calității aerului se datorează evacuării în atmosferă a compusilor organici volatili rezultati din operațiile de încărcare a rezervorului de carburanți, stocare și livrare a produselor petroliere. Proveniența acestor poluanți se datorează pierderilor prin evacuare, fenomen inerent activităților de depozitare a produselor petroliere.

În ceea ce privește noxele și vaporii de benzina, acestea vor fi în limitele premise de legislația în vigoare, fiind monitorizate (COV). Prin sistematizarea pe verticală propusă amplasamentului s-au prevăzut amenajări de spații verzi și plantarea de copaci decorativi cu înălțimi reduse.

În faza de funcționare

Pentru benzinărie:

- Se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- Utilizarea permanentă a sistemelor de captare și recuperare a vaporilor degajați pentru

evitarea poluării atmosferei;

- Personalul trebuie să poarte obligatoriu echipament special;
- Se va planta o perdea de copaci înalți de jur împrejurul obiectivului.

Pentru spalatorie:

- Se va urmări ca mijloacele auto să stabilizeze cu motoarele oprite;
- Se va interzice deplasarea în interiorul parcarii cu viteze mai mari de 5 km / h;
- Se va menține ordinea și curatenia în incintă și în zona limitrofă a obiectivului;
- Sistemul de curățare cu apă folosit în SPALATORIA AUTO nu va permite împrăștierea în atmosferă a particulelor de praf provenite de pe mașini. Acestea vor fi duse de către apă uzată către bazinul de decantare și separate prin sistemul acestuia de apă ce va fi evacuate în rețeaua publică de canalizare. Nu sunt necesare instalații pentru reținerea și dispersia în aer a poluanților.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor natural

Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Proiectul propus nu prevede realizarea unor stații de epurare și/sau preepurare a apelor uzate.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

3.7.5. Organizarea sistemelor de spații verzi

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%; spațiile libere dintre panourile fotovoltaice intră în calculul procentului de spații verzi minime pe parcelă.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau

documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.7. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

3.7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

- 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 specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a	3.776 mp	100 %

persoanelor fizice sau juridice		
------------------------------------	--	--

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse - după caz

Pentru implementarea proiectului nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor.

Însă în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, care modifică și completează Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin Legea nr. 89/1999, se stabilește că în limita de 20 de metri de o parte și de alta față de axul liniei feroviare publice este constituită o zonă de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare. Această zonă are scopul de a proteja infrastructura feroviară și de a preveni accidente sau deteriorarea acesteia.

Astfel în cazul terenurilor aflate în proprietate privată, care se află în această zonă, este permisă amplasarea exclusivă a construcțiilor și instalațiilor feroviare. Conform reglementărilor, în această zonă de siguranță, care se întinde pe 20 de metri de fiecare parte a căii ferate, se pot amplasa doar instalații feroviare. Astfel, orice alte tipuri de construcții sau instalații care nu sunt feroviare nu sunt permise în această zonă de protecție.

Aceste reglementări sunt menite să asigure un control strict asupra construcțiilor din apropierea căilor ferate, în scopul de a garanta siguranța circulației feroviare și integritatea infrastructurii feroviare.

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Funcțiunea urbanistică propusă prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.), respectiv M-IS/Tt (funcțiune mixtă – instituții și servicii/comerț și turism de tranzit), este compatibilă cu prevederile și reglementările stabilite în Planul Urbanistic General (P.U.G.), având în vedere că se aliniază cu destinațiile și utilizările prevăzute pentru acea zonă. Astfel, funcțiunea mixtă propusă va permite dezvoltarea unor activități comerciale, de servicii și de turism de tranzit, în conformitate cu reglementările urbanistice existente în P.U.G., care permit integrarea acestora în peisajul urban al zonei, fără a crea conflicte cu utilizările predominante sau cu caracteristicile zonei respective. În acest sens, atât activitățile comerciale, cât și cele de turism vor contribui la revitalizarea și diversificarea funcționalității zonei, asigurând în același timp

un echilibru între dezvoltarea urbanistică și protejarea funcțiunilor existente.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție privind implementarea obiectivului propus:

- avizare și aprobare documentație de urbanism (P.U.Z.);
- elaborare D.T.A.C. și obținere Autorizație de construire;
- implementare proiect (lucrări de construire);
- utilizare obiectiv realizat (centrală electrică fotovoltaică, construcții conexe).

4.3. Priorități de intervenție

Obiectivul general al proiectului contribuie la protejarea mediului înconjurător și se înscrie în strategiile naționale și ale Uniunii Europene privind producerea energiei din surse regenerabile și reducerea semnificativă a emisiilor de carbon.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor formulate, eventuale restricții

Realizarea proiectului propus aduce multiple beneficii, atât din punct de vedere social, cât și economic și ecologic, având un impact pozitiv asupra comunității și mediului înconjurător. Din perspectiva socială, proiectul va contribui la crearea unor noi locuri de muncă, ceea ce va sprijini dezvoltarea economiei locale și va îmbunătăți condițiile de trai ale locuitorilor din zonă. De asemenea, la nivel economic, proiectul va genera venituri suplimentare pentru bugetul local și pentru cel de stat, prin plata de taxe și impozite, susținând astfel dezvoltarea infrastructurii publice și a serviciilor locale.

Proiectul propus include construirea unei stații mixte de carburanți, care va oferi benzină, motorină și GPL, având ca scop satisfacerea cerințelor diverse ale utilizatorilor de autovehicule din zonă. Stația va fi echipată cu facilități moderne, ce vor asigura o alimentare rapidă și eficientă a vehiculelor, în conformitate cu reglementările de mediu și siguranță în vigoare. În plus, aceasta va include o stație de încărcare electrică pentru vehicule electrice, sprijinind astfel tranziția către un transport mai sustenabil și reducerea emisiilor de carbon. Această stație de încărcare va răspunde nevoii crescânde de infrastructură pentru mașinile electrice, contribuind la dezvoltarea unei rețele de mobilitate electrică și la promovarea unei alternative ecologice de transport.

Pe lângă stația de carburanți, proiectul va include și un spălătorie auto self-service, care va

oferi clienților posibilitatea de a-și curăța vehiculele într-un mod comod și eficient. Aceasta va fi dotată cu echipamente de spălare moderne și ecologice, care vor asigura un serviciu de calitate, respectând în același timp normele de protecție a mediului.

De asemenea, în cadrul proiectului sunt prevăzute și unități comerciale, care vor putea oferi o gamă largă de produse și servicii, contribuind la diversificarea ofertei comerciale din zonă și la atragerea unui număr mare de clienți. Aceste unități vor crea oportunități economice, prin generarea de locuri de muncă și prin susținerea activităților comerciale locale.

Astfel, realizarea acestei stații mixte de carburanți, a spălătoriei auto self-service, a stației electrice de încărcare auto și a unităților comerciale va adresa nevoile multiple ale comunității și ale utilizatorilor din zonă, contribuind la dezvoltarea infrastructurii locale și la crearea unui mediu economic activ. Proiectul va sprijini, de asemenea, dezvoltarea sustenabilă a regiunii, prin promovarea transportului ecologic și prin crearea unui spațiu modern, funcțional și convenabil pentru locuitori și vizitatori.

5. Anexe

5.1. Cartograme, scheme, grafice

Documentar fotografic al terenului reglementat.



5.2. Avize

Conform Certificatului de Urbanism nr. 180 / 02.03.2023 si Certificatului de Urbanism nr. 382 / 11.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Targoviste, județul Dâmbovița, pentru faza P.U.Z. s-au depus de următoarele avize:

- Ministerul Culturi;
- Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița;
- Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- Supercom ;
- Consiliul Judetean Dambovita – Aviz Arhitect Sef;
- Inspectoratul General pentru Situatii de Urgenta;
- Inspectoratul Județean de Poliție Dâmbovița – Serviciul Rutier;
- Directia de Administrare a Patrimoniului Public si Privat – Primaria Municipiului Targoviste administrator drum;
- Societatea National Caile Ferate Romane;
- Compania de apa Targoviste;
- Distribuție Energie Electrică Romania;
- Distrigaz SUD Retele;
- Orange.

Studii de specialitate:

- Studiu geotehnic cu verificare Af;
- Studiu topografic vizat O.C.P.I.;
- Studiu de ciurculatie;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitara.

Elaborator,
S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.
Administrator, ing. Cosmin Musat

Sef proiect,
arh.-urb. Teodor Bate
(specialist atestat R.U/R. simbol D, E)

Desenat,
Stud. Urb. Andreea Priseacru

Aprob,
S.C. FLAGAS S.R.L.
Doldulea Ionut-Daniel



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 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 în zona reglementată.

1.2. Baza legală a elaborării

- Codul Civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice 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;
- Reglementare Tehnică GM-010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Reglementare Tehnică GM-007-2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se aplică pentru imobilul având N.C. 88687, în suprafață totală de N.C. 88687mp, amplasat în municipiului Târgoviște, U.T.R. nr. 20 jud. Dambovită, și a fost elaborat în vederea realizării obiectivului **"Desființare construcții existente C1, C2, C3 și construire stație mixtă de carburanți (benzină, motorină, gpl), magazine spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități"**.

Prezenta documentație de urbanism (P.U.Z. și R.L.U. aferent) va produce reglementări urbanistice exclusiv pentru imobilul amplasat în municipiului Târgoviște, U.T.R. nr. 20 jud. Dambovită, având N.C. 88687, după aprobarea sa prin Hotărârea Consiliului Local (H.C.L.) Salcioara.

Zona studiată prin P.U.Z. care excede zonei reglementate are caracter ilustrativ privind posibilele dezvoltări în ansamblu ale zonei, fără a induce condiții / reglementări urbanistice.

Proiectul propus include construirea unei stații mixte de carburanți, care va oferi benzină,

motorină și GPL, având ca scop satisfacerea cerințelor diverse ale utilizatorilor de autovehicule din zonă. Stația va fi echipată cu facilități moderne, ce vor asigura o alimentare rapidă și eficientă a vehiculelor, în conformitate cu reglementările de mediu și siguranță în vigoare. În plus, aceasta va include o stație de încărcare electrică pentru vehicule electrice, sprijinind astfel tranziția către un transport mai sustenabil și reducerea emisiilor de carbon. Această stație de încărcare va răspunde nevoii crescânde de infrastructură pentru mașinile electrice, contribuind la dezvoltarea unei rețele de mobilitate electrică și la promovarea unei alternative ecologice de transport.

Pe lângă stația de carburanți, proiectul va include și un spălătorie auto self-service, care va oferi clienților posibilitatea de a-și curăța vehiculele într-un mod comod și eficient. Aceasta va fi dotată cu echipamente de spălare moderne și ecologice, care vor asigura un serviciu de calitate, respectând în același timp normele de protecție a mediului.

De asemenea, în cadrul proiectului sunt prevăzute și unități comerciale, care vor putea oferi o gamă largă de produse și servicii, contribuind la diversificarea ofertei comerciale din zonă și la atragerea unui număr mare de clienți. Aceste unități vor crea oportunități economice, prin generarea de locuri de muncă și prin susținerea activităților comerciale locale.

Astfel, realizarea acestei stații mixte de carburanți, a spălătoriei auto self-service, a stației electrice de încărcare auto și a unităților comerciale va adresa nevoile multiple ale comunității și ale utilizatorilor din zonă, contribuind la dezvoltarea infrastructurii locale și la crearea unui mediu economic activ. Proiectul va sprijini, de asemenea, dezvoltarea sustenabilă a regiunii, prin promovarea transportului ecologic și prin crearea unui spațiu modern, funcțional și convenabil pentru locuitori și vizitatori.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu prezintă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. Pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații verzi publice amenajate.

În vecinătatea zonei de studiu există parcele neconstruite situate în intravilanul municipiului Târgoviste cu funcțiune preponderent agricolă și zona unități industrial, depozitare, transport. Terenul în momentul elaborării prezentei documentații este împrejmuit pe trei laturi (cele

două laturi laterale și pe cea posterioară). Parcela care face obiectul documentației P.U.Z. nu este expusă la riscuri antropice și /sau natural. Terenul cu N.C. 88687 se află în zona de protecție a doua monumente ce sunt cuprinse în Lista Monumentelor Istorice: "Sanț de apărare" (DB-I-m-A-16953.05) și "Valul Cetății Târgoviște" (DB-I-m-A-16953.06).

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu este inclus într-un sit arheologic. În legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

Sursele de poluanți pentru mediul atmosferic sunt:

- Emisiile de compusi organici volatili (vapori de hidrocarburi) care se emit difuz în timpul operațiunilor de descarcare din autocisterne în rezervorul de benzină și alimentare în autovehicule de la pompe;
- Pierderi prin deversare la umplerea rezervoarelor de automobile (emisiile de compusi organici volatili);
- Pierderi de evaporare de la carburatoarele și rezervoarele automobilelor;
- Poluanții din gazele de esapament: SO₂, NO₂, CO, COV, compuși ale autovehiculelor care intra și ies din static.

Influența asupra calității aerului se datorează evacuării în atmosferă a compusilor organici volatili rezultati din operațiile de încărcare a rezervorului de carburanți, stocare și livrare a produselor petroliere. Proveniența acestor poluanți se datorează pierderilor prin evacuare, fenomen inerent activităților de depozitare a produselor petroliere.

În ceea ce privește noxele și vaporii de benzină, acestea vor fi în limitele premise de legislația în vigoare, fiind monitorizate (COV). Prin sistematizarea pe verticală propusă amplasamentului s-au prevăzut amenajări de spații verzi și plantarea de copaci decorativi cu înălțimi reduse.

În faza de funcționare

Pentru benzinărie:

- Se va urmări desfășurarea procesului tehnologic, astfel încât să nu se producă fenomene de poluare;
- Utilizarea permanentă a sistemelor de captare și recuperare a vaporilor degajați pentru evitarea poluării atmosferei;
- Personalul trebuie să poarte obligatoriu echipament special;
- Se va planta o perdea de copaci înalți de jur împrejurul obiectivului.

Pentru spalatorie:

- Se va urmări ca mijloacele auto să stabilizeze cu motoarele oprite;
- Se va interzice deplasarea în interiorul parcarii cu viteze mai mari de 5 km / h;
- Se va menține ordinea și curatenia în incintă și în zona limitrofă a obiectivului;
- Sistemul de curățare cu apă folosit în SPALATORIA AUTO nu va permite împrăștierea în atmosferă a particulelor de praf provenite de pe mașini. Acestea vor fi duse de către apă uzată către bazinul de decantare și separate prin sistemul acestuia de apă ce va fi evacuată în rețeaua publică de canalizare. Nu sunt necesare instalații pentru reținerea și dispersia în aer a poluanților.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și/sau altele asemenea. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natură și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procese industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, poluare necontrolată a aerului / apei / solului, contaminări chimice, surpări de teren, și/sau altele asemenea.

P.U.Z. împreună cu R.L.U. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția și valorificarea proprietății private, concomitent cu apărarea interesului public.

Terenul reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință parțial curți construcții și parțial arabil situate în intravilan. Imobilul situat în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 20, identificat cu N.C. 88687 și înscris în cartea funciar nr. 88687, are următoarele construcții amplasate : C1, C2 și C3 .

DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod. Constr.	Denumire	Nr. Nivel	Suprafata construita
C1	constructie anexa	P	94,00 mp
C2	constructie anexa	P	146,00 mp
C3	constructie anexa	P	91,00 mp
Total			331,00 mp

Imobilul situat în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 20, identificat cu N.C. 88687 are propune demolarea următoarelor cladiri: C1, C2 și C3, în suprafața construită totală de **331,00 mp**.

CONSTRUCTII PROPUSE SPRE DEMOLARE			
Cod. Constr.	Denumire	Nr. Nivel	Suprafata construita
C1	constructie anexa	P	94,00 mp
C2	constructie anexa	P	146,00 mp
C3	constructie anexa	P	91,00 mp
Total mp propusi spre demolare			331,00 mp

În total, sunt propuse spre demolare trei construcții anexe, având codurile C1, C2 și C3, fiecare cu suprafețe de 94,00 mp, 146,00 mp și 91,00 mp, toate având un singur nivel (parter). Astfel, suprafața totală propusă pentru demolare este de 331,00 mp, reprezentând întreaga zonă construită a celor trei anexe.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retrageri zonă edificabil:

- Retrageri față de aliniament – (DN 72) = 20,00 din ax, cu respectarea avizului administratorului drumului DN 71;
- retrageri față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului;
- retrageri față de limita posterioară (C.F.R.) = 20,00 m din ax..
- 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 specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z.prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retrageri conform reglementărilor din P.U.Z.;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier

urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;

- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- accesul se va realiza pe latura de nord-vest din D.N. 72 conform avizului administratorului drumului ;
- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
 - o nu este permisă parcare a autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

Soluția tehnică definitivă de racordare la drumul public se va stabili la faza documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.).

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- **Energia electrică** este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- Racordarea la **rețeaua de telecomunicații** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

Stăția va fi echipată cu instalații de forță, de iluminat general și local, prize, instalație de protecție la scurtcircuit și de protecție contra trăsnetului, respectându-se cerințele Normativului privind proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor electrice aferente clădirilor – indicative I7, "Normativului pentru proiectarea, executarea, verificarea și exploatarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie", indicative NP 099-04 și a Directivei ATEX, Normativului pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune, indicative PE 107, Normativul pentru proiectarea și executarea instalațiilor interioare de semnalizare a incendiilor și a sistemelor de alarmare contra efracției din clădiri I 18/-02. Bransamentul este la limita de proprietate.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Terenul ce face obiectul P.U.Z. are o formă regulată. Acest lucru nu afectează în niciun fel realizarea obiectivului propus.

2.7.

2.8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%;

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3. Zonificarea funcțională

3.1. Unități și subunități funcționale

Terenul reglementat prin P.U.Z. are următoarea unitate (zonă) funcțională urbanistică propusă:

- “M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit”
- “PP - Subzonă funcțională -perdele de protecție, alte zone verzi”

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Articolul 1 - Funcțiune dominantă

“M – IS / Tt– Funcțiune mixtă – instituții și servicii/comert și turism de tranzit”

4.2. Articolul 2 - Utilizări premise

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- funcțiuni comerciale, servicii și echipamente publice cu caracter intraurban;
- construcții pentru zona de dotări și servicii;

232

- birouri aferente dotărilor și serviciilor;
- stație benzinărie, motorină, G.P.L.;
- construcții depozitare și distribuție a gazelor naturale comprimate;
- rezervoare combustibili;
- spații comerciale;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje;
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- depozitare mic-gros;
- semnale publicitare;
- spălătorie auto selfservice, stație electrică de încărcare auto și unități;
- alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare specifice obiectivului propus.

4.3. Articolul 3 - Utilizări permise cu condiții

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări cu condiții, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- clădirile vor avea parterul orientat spre circulațiile carosabile și pietonale amenajate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

4.4. Articolul 4 - Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- depozitare en-gros;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- cimitire;
- se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante sau incompatibile cu funcțiunile admise;
- construcții provizorii de orice natură;

- construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.

4.5. Articolul 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul reglementat prin P.U.Z. este compus din imobilul având N.C. 88687 municipiului Târgoviște, U.T.R. nr. 20 jud. Dambovița, în suprafața totală de 3.776 mp, având geometrie regulată.

4.6. Articolul 6 – Parcelarea

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

4.7. Articolul 7 - Regimul juridic

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice	3.776 mp	100 %

4.8. Articolul 8 - Circulații și accese

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- accesul se va realiza pe latura de nord-vest din D.N. 72 conform avizului administratorului drumului ;
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbă conform normativelor tehnice în vigoare.

Traficul rezultat în urma implementării funcțiunii propuse va fi gestionat astfel încât să nu creeze niciun fel de inconveniente sau dificultăți semnificative în ceea ce privește fluenta circulației rutiere și pietonale. Măsurile de organizare și reglementare a traficului vor fi atent concepute pentru a evita orice blocaje sau aglomerări, asigurându-se astfel că traficul va circula liber și eficient, fără perturbări semnificative în zonă. În plus, accesul atât rutier, cât și pietonal către zona reglementată va fi facilitat printr-o intrare directă din drumul național 72 (D.N. 72), evitându-se astfel necesitatea de a utiliza drumuri secundare sau rute mai complicate. Această organizare va contribui la menținerea unui flux constant și neîntrerupt de vehicule și pietoni, fără a afecta negativ traficul existent pe drumul principal.

234

4.9. Articolul 9 – Parcaje

- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;
 - o nu este permisă parcare a autoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

Soluția tehnică definitivă de racordare la drumul public se va stabili la faza documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire (D.T.A.C.).

Staționarea autovehiculelor va fi permisă exclusiv în interiorul parcelei, astfel încât să se prevină orice blocaje în traficul rutier pe drumurile publice adiacente. Parcărilor vor fi amenajate corespunzător, conform reglementărilor legale, în spații bine delimitate și semnalizate, asigurând condiții de siguranță atât pentru utilizatori, cât și pentru fluxul vehicular. Dimensionarea căilor de circulație din cadrul ansamblului a fost realizată astfel încât să răspundă necesităților de acces și manevrabilitate, iar rezultatul este un total de 12 locuri de parcare. Aceste locuri respectă normele legale în vigoare, inclusiv cerința de a asigura un loc de parcare special destinat persoanelor cu dizabilități, conform standardelor accesibilității. Parcărilor vor fi structurate diferențiat în funcție de zonele destinate, incluzând atât parcări acoperite, care vor proteja vehiculele de condițiile meteorologice, cât și parcări neacoperite, amplasate într-o zonă optimă a stației de carburanți. Acestea vor fi distribuite astfel încât să permită un flux eficient al autovehiculelor, minimizând timpul de așteptare și garantând confortul utilizatorilor, în concordanță cu cerințele de siguranță rutieră și protecția mediului.

4.10. Articolul 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va respecta următoarele condiții:

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza vecinătățile;
- se interzice folosirea materialelor și culorilor stridente;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu specificul arhitectural al funcțiunii propuse;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural în mod similar celor principale;
- se vor utiliza materiale specifice funcțiunii propuse;
- este permisă amplasarea de firme luminoase ce se încadrează în arhitectura generală a clădirilor.

Totemul publicitar va fi amplasat într-o zonă vizibilă a stației de benzină, astfel încât să atragă atenția utilizatorilor și să promoveze eficient produsele și serviciile oferite. Acesta va respecta reglementările legale în vigoare referitoare la publicitatea stradală, inclusiv dimensiunile,

255

iluminarea și amplasarea, pentru a nu afecta siguranța rutieră și pentru a nu crea distragere a atenției conducătorilor auto. Totemul va fi construit din materiale durabile și rezistente, potrivite pentru expunerea în condiții de vreme variabile, cum ar fi ploaie sau vânt puternic, și va fi echipat cu un sistem de iluminare care să asigure vizibilitatea în timpul nopții, fără a afecta iluminatul public sau a produce poluare luminoasă. Designul va fi modern, având culori și logo-uri distinctive care vor respecta identitatea vizuală a stației de benzină, dar și estetica zonei în care este amplasat. În funcție de reglementările locale, totemul va putea include mesaje publicitare sau informații utile pentru clienți, cum ar fi prețurile carburantului, oferte speciale, servicii disponibile și altele. Totodată, totemul va fi poziționat astfel încât să nu interfereze cu traficul vehicular sau pietonal, având în vedere siguranța și confortul clienților stației de benzină.

4.11. Articolul 11 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă, va fi min. 5,00 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor privind sănătatea populației și a normelor privind securitatea la incendiu.

4.12. Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- **Energia electrică** este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- Racordarea la **rețeaua de telecomunicații** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

Instalații de încălzire și climatizare.

În spațiul de vânzare se va asigura microclimat corespunzător (încălzire, racier) prin echiparea cu sistem modular tip split reversibil. Racirea aerului se va face prin intermediul pompei de caldura. Se va asigura ventilarea spațiilor prin intermediul elementelor mobile de la nivelul anvelopei și care dau către exterior. Modulele de aer condiționat sunt amplasate în spatele cabinei stației. Clădirea este încălzită cu ajutorul unei pompe de caldura (apa, aer), alimentată electric, amplasată în exterior lângă generator.

Instalații sanitare

În cazul spălătoriei, alimentarea cu apă se va face de la rețea, asigurându-se debitul pentru alimentarea pompelor pentru spălarea autovehiculelor. Apele reziduale rezultate în urma spălării având un conținut de namol și grăsimi, vor fi colectate de pe platformă betonată a

236

spalatorie, printr-un canal acoperit cu gratar, realizat pe toata lungimea platformei, iar de aici prin sifonare apele vor fi trecute in separatorul de namol (decantor), dupa care trec in separatorul de grasimi. De aici apele conventionale curate intra din nou in procesul ethnic.

Apele pluviale de pe platform carosabila din zona pompelor de alimentare si a caminului - guri de descarcare, suprafata care poate fi poluata prin scurgeri accidentale de produse petroliere, este prevazut un separator de hidrocarburi, compus din compartimentul decantare nisip - namol si compartimentul de separare hidrocarburi. Acesta se goloste periodic de catre personal specializat

4.13. Articolul 13 – Împrejmuiri

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), având caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și/sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public, respectiv de proprietățile învecinate,

Împrejmuirea spre celelalte laturi va avea un aspect unitar. Materialele și culorile utilizate vor avea un aspect ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei; se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente.

Împrejmuirea se poate amplasa după cum urmează:

- către limite laterale / posterioare: conform limita proprietate;
- pe limita de aliniament nu se permite împrejmuirea.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii etc.) având caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și/sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita terenul / proprietatea. Împrejmuirile pot fi de tip construcție, gard viu sau soluție mixtă.

Împrejmuirea va fi amplasată cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare. Materialele și culorile utilizate pentru realizarea împrejmuirii, atât către aliniament, cât și spre celelalte laturi, vor avea un aspect ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei și al obiectivului propus. Se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente.

Împrejmuirea de tip construcție va avea o înălțime maximă de 2,00m față de cota terenului natural. Soclul va avea o înălțime de maxim 0,60m față de cota terenului natural. Către aliniament sau alte spații (zone) publice partea superioară a împrejmuirii (peste soclu) se poate face cu stalpi metalici sau din beton armat și panouri cu un procent de transparență de min. 50% realizate cu elemente din lemn / metal / material compozit sau alte soluții similare. Este interzisă închiderea zonei superioare cu panouri din policarbonat celular sau alte materiale

similare. Pe laturile unde terenul se învecinează cu proprietăți private învecinarea se poate face opacă total (zona dintre stalpi fiind zidită sau realizată din panouri opace din lemn / metal / material compozit sau alte soluții similare).

4.14. Articolul 14 - Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.)

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 60%.

4.15. Articolul 15 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1,00.

4.16. Articolul 16 - Regim maxim de înălțime (R.h. max.)

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.: (S/DS+)+P+2E sau similar cu respectarea H max.

4.17. Articolul 17 - Înălțimea maximă a clădirilor (H. max.)

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) existentă conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) propusă conform P.U.Z.: 12,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 12,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, etc.).

4.18. Articolul 18 - Procent minim spații verzi (S.V. min.)

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z.: 20%;

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma "spații verzi" se înțelege "spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată

a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

4.19. Articolul 19 - Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retrageri minime zona edificabil:

- Retrageri față de aliniament – (D.N. 72) = 22,00 m din ax.
- retrageri față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului;
- Retrageri față de limita posterioară (C.F.R.) = 20,00 m din ax..
- 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 specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retrageri conform reglementărilor din P.U.Z.;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcări, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

5. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

5.1. Articolul 1 - Funcțiune dominantă

"PP - SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ - PERDELE DE PROTECȚIE, ALTE ZONE VERZI"

5.2. Articolul 2 - Utilizări permise

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- amplasarea exclusivă a construcțiilor și instalațiilor feroviare.

Însă în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/2016, care modifică și completează Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin Legea nr. 89/1999, se stabilește că în limita de 20 de metri de o parte și de alta față de axul liniei feroviare publice este constituită o zonă de siguranță și protecție a infrastructurii feroviare. Această zonă are scopul de a proteja infrastructura feroviară și de a preveni accidente sau deteriorarea acesteia.

Astfel în cazul terenurilor aflate în proprietate privată, care se află în această zonă, este permisă amplasarea exclusivă a construcțiilor și instalațiilor feroviare. Conform reglementărilor, în această zonă de siguranță, care se întinde pe 20 de metri de fiecare parte a căii ferate, se pot amplasa doar instalații feroviare. Astfel, orice alte tipuri de construcții sau instalații care nu sunt feroviare nu sunt permise în această zonă de protecție.

5.3. Articolul 3 - Utilizări permise cu condiții

Nu este cazul.

5.4. Articolul 4 - Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- alte funcțiuni care nu sunt construcții și instalații feroviare.

5.5. Articolul 5 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul reglementat prin P.U.Z. este compus din imobilul având N.C. 88687 municipiului

Târgoviște, U.T.R. nr. 20 jud. Dambovița, în suprafața totală de 3.776 mp, având geometrie regulată.

5.6. Articolul 6 – Parcelarea

Ulterioar aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

5.7. Articolul 7 - Regimul juridic

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice	3.776 mp	100 %

5.8. Articolul 8 - Circulații și accese

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- accesul se va realiza pe latura de nord-vest din D.N. 72 conform avizului administratorului drumului ;
- străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbură conform normativelor tehnice în vigoare.

5.9. Articolul 9 – Parcaje

Pentru funcțiunea prezenta nu sunt necesare locuri de parcare.

5.10. Articolul 10 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul exterior al clădirilor va respecta următoarele condiții:

- clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza vecinătățile;
- se interzice folosirea materialelor și culorilor stridente;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu specificul arhitectural al funcțiunii propuse;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural în mod similar celor principale;
- se vor utiliza materiale specifice funcțiunii propuse;
- este permisă amplasarea de firme luminoase ce se încadrează în arhitectura generală a clădirilor.

5.11. Articolul 11 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă, va fi min. 5,00 m, cu

respectarea prevederilor Codului Civil, a normelor privind sănătatea populației și a normelor privind securitatea la incendiu.

5.12. Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- **Energia electrică** este asigurată prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- **Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- **Alimentarea cu gaze naturale** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;
- Racordarea la **rețeaua de telecomunicații** se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zonă;

Instalații de încălzire și climatizare.

În spațiu de vânzare se va asigura microclimat corespunzător (încălzire, racier) prin echiparea cu sistem modular tip split reversibil. Racirea aerului se va face prin intermediul pompei de caldura. Se va asigura ventilarea spațiilor prin intermediul elementelor mobile de la nivelul anvelopei și care dau către exterior. Modulele de aer condiționat sunt amplasate în spatele cabinei stației. Clădirea este încălzită cu ajutorul unei pompe de caldura (apa, aer), alimentată electric, amplasată în exterior lângă generator.

Instalații sanitare

În cazul spălătoriei, alimentarea cu apă se va face de la rețea, asigurându-se debitul pentru alimentarea pompelor pentru spălarea autovehiculelor. Apele reziduale rezultate în urma spălării având un conținut de namol și grăsimi, vor fi colectate de pe platformă betonată a spălătoriei, printr-un canal acoperit cu gratar, realizat pe toată lungimea platformei, iar de aici prin sifonare apele vor fi trecute în separatorul de namol (decanator), după care trec în separatorul de grăsimi. De aici apele conventionale curate intra din nou în procesul tehnologic. Apele pluviale de pe platformă carosabilă din zona pompelor de alimentare și a caminului - guri de descărcare, suprafața care poate fi poluată prin scurgeri accidentale de produse petroliere, este prevăzut un separator de hidrocarburi, compus din compartimentul decantare nisip - namol și compartimentul de separare hidrocarburi. Acesta se golște periodic de către personal specializat.

5.13. Articolul 13 – Împrejurimi

Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), având caracter

242

definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și/sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public, respectiv de proprietățile învecinate.

Împrejmuirea spre celelalte laturi va avea un aspect unitar. Materialele și culorile utilizate vor avea un aspect ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei; se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente.

Împrejmuirea se poate amplasa după cum urmează:

- către limite laterale / posterioare: conform limita proprietate;
- pe limita de aliniament nu se permite împrejmuirea.

Împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii etc.) având caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament și/sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita terenul / proprietatea. Împrejmuirile pot fi de tip construcție, gard viu sau soluție mixtă.

Împrejmuirea va fi amplasată cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare. Materialele și culorile utilizate pentru realizarea împrejmuirii, atât către aliniament, cât și spre celelalte laturi, vor avea un aspect ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei și al obiectivului propus. Se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente.

Împrejmuirea de tip construcție va avea o înălțime maximă de 2,00m față de cota terenului natural. Soclul va avea o înălțime de maxim 0,60m față de cota terenului natural. Către aliniament sau alte spații (zone) publice partea superioară a împrejmuirii (peste soclu) se poate face cu stalpi metalici sau din beton armat și panouri cu un procent de transparență de min. 50% realizate cu elemente din lemn / metal / material compozit sau alte soluții similare. Este interzisă închiderea zonei superioare cu panouri din policarbonat celular sau alte materiale similare. Pe laturile unde terenul se învecinează cu proprietăți private împrejmuirea se poate face opacă total (zona dintre stalpi fiind zidită sau realizată din panouri opace din lemn / metal / material compozit sau alte soluții similare).

5.14. Articolul 14 - Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.)

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 0%.

5.15. Articolul 15 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent conform P.P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L.

243

239/29.06.2016: nereglementat (0,00%);

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 0,00.

5.16. Articolul 16 - Regim maxim de înălțime (R.h. max.)

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.: -

5.17. Articolul 17 - Înălțimea maximă a clădirilor (H. max.)

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral supraterean) existentă conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. 239/29.06.2016: nereglementat;

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral supraterean) propusă conform P.U.Z.: -

5.18. Articolul 18 - Procent minim spații verzi (S.V. min.)

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z.: -

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

5.19. Articolul 19 - Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retrageri minime zona edificabil:

- Retrageri față de aliniament – (D.N. 72) = 22,00 m din ax.

244

- retragere față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului;
- Retrageri față de limita posterioară (C.F.R.) = 20,00 m din ax..
- 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 specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).

6. Unități teritoriale de referință (U.T.R.)

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu va constitui unitate teritorială de referință distinctă aferentă P.U.G. Municipiul Targoviste.

7. Definirea unor termeni

Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea privată și domeniul public. (conform Reglementare Tehnica GM-007-2000 - Ghid privind elaborea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, Art. 23).

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1.80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile,

suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal / carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2)

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2).

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2).

Elaborator,
S.C. EXCLUSIVCAD S.R.L.
Administrator, ing. Cosmin Musat

Sef proiect,
arh.-urb. Teodor Bate
(specialist atestat R.U.R. simbol D, E)

Desenat,
Stud. Urb. Andreia Prisecaru

Aprob,
S.C. FLAGAS S.R.L.
Doldulea Ionut-Daniel

