

# **PLAN URBANISTIC ZONAL - " INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SHOWROOM SI MAGAZIN MOBILA, AMENAJARE PARCARE"**

## **MEMORIU GENERAL**

**Municipiul Targoviste, N.C./C.F. 89589, N.C./C.F. 89590, județul Dambovita**

**Beneficiar: Safciu Elena, Ifrim Florina, Stoian Dumitra**

**Proiectant: MDB & CO ARHGRUP S.R.L. Târgoviște, jud. Dâmbovița**

## CUPRINS

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

###### **DENUMIREA LUCRĂRII:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL– " INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI CONSTRUIRE SHOWROOM SI MAGAZIN DE MOBILA, AMENAJARE PARCARE"**– municipiul Targoviste, Județul Dambovita

###### **BENEFICIAR:**

**SAFCIU ELENA, IFRIM FLORINA, STOIAN DUMITRA**, cu domiciliul in municipiul Targoviste, judetul Dambovita, str. Calea Bucuresti, nr. 132.

###### **AMPLASAMENT:**

Municipiul Targoviste, Judetul Dambovita, T22, P299/1 si T22, P299/2, N.C./C.F. 89589 (8.300 mp), 89590 (5.094 mp).

###### **PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. MDB & CO ARHGRUP S.R.L.**, cu sediul în mun. Târgoviște, strada Al. I. Cuza, nr. 34A, jud. Dâmbovița

###### **DATA ELABORĂRII:**

**2024**

##### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);

- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice– permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

### **Solicitări ale temei program**

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează realizarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul descris anterior, a tuturor construcțiilor și amenajărilor aferente, spații de circulație și acces, echipamente tehnico-edilitare, etc., pentru introducerea în intravilan și amenajarea terenului în vederea edificării unor construcții pentru un showroom și magazin de mobila cu toate dotările aferente și amenajarea unei parcuri, iar autoritatea publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborare a documentației de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General.

Zona studiată este reprezentată de 2 terenuri **extravilan**, proprietăți private, cu suprafața totală de **13.394,00 mp din care 8.300 mp având categoria de folosință arabil extravilan și 5.094 mp având categoria de folosință arabil extravilan**, identificate cu **numerele cadastrale 89589, 89590**, situate în municipiul Targoviste, județul Dambovită.

Terenul este constituit din 2 parcele adiacente, astfel că prin unirea lor se obține un total de 13.394 mp ce va trebui amenajat in vederea realizarii unei constructii pentru magazin mobilier, showroom, si amenajare parcare.

Amplasamentul studiat nu face parte din vreun sit protejat Natura 2000. Cel mai apropiat sit Natura 2000 (Lacurile de pe Valea Ilfovului – ROSPA0124) se afla la o distanta de aproximativ 3,88 km fata de amplasamentul studiat prin prezenta documentatie.

**În prezent NU exista riscuri naturale in zona studiată și cele învecinate.**

#### **VECINATATILE AMPLASAMENTULUI :**

---

**NORD** : Soseaua de Centura a Municipiului Targoviste- str. Petru Cercel-DN72 A -N.C. 83988;

**EST** : Drum de exploatare D.E. 291 ;

**SUD** : terenuri proprietate privata – N.C. 89591 ;

**VEST** : Caile Ferate C.F.R. – N.C. 84397;

#### **DISTANTELE FATA DE CONSTRUCTIILE DIN VECINATATE :**

---

**NORD** : la o distanta de 51,10 m – Cladirea R.A.R. Dambovita;

**EST** : la o distanta de 105,85 m – Cladirea restaurantului/salonului de evenimente Villa Blanca ;

**SUD** : la o distanta de 579,40 m – depozit/canton C.F.R. ;

**VEST** : la o distanta de 257,46 m – fabrica de textile Telas Rubber;

#### **Fata de constructiile din vecinatate, locuinte**

---

**NORD** : la o distanta de 649,82 m ;

**EST** : la o distanta de 1,09 km ;

**SUD** : la o distanta de 2,22 km ;

**VEST** : la o distanta de 9,66 m;

#### **1.3. Surse documentare**

---

- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

---

### **2.0. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI :**

---

Suprafata studiata in prezenta documentatie este de 13.394 mp, iar titlurile de proprietate sunt după cum urmează :

Terenurile sunt situate in extravilanul municipiului Targoviste (conform Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate : terenuri proprietate particulara, conform Certificat de Mostenitor nr. 8/12.04.2019, Act de partaj voluntar nr. 4755/30.08.2005 si Extrase de Carte Funciara pentru Informare nr. 131492/02.09.2024 si nr. 131484/02.09.2014.

Servituti : zona de siguranta fata de cale ferata (20,00 m din ax), zona de protectie fata de calea ferata (100 m din ax), zona de protectie stalp LEA 110kV (18,50 m din ax) si in zona de protectie fata de centura ocolitoare (13,00 m).

## 2.1. REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI :

Terenurile sunt situate in extravilanul municipiului Targoviste in suprafata totala de 13.394 mp din care care 8.300 mp avand categoria de folosinta arabil extravilan si 5.094 mp avand categoria de folosinta arabil extravilan.

Terenurile nu sunt situate in vreun UTR. Acestea sunt nereglementate urbanistic. Categoria de folosinta a terenurilor este arabil extravilan. Nu exista o functiune dominanta a zonei conform P.U.G., insa, in decursul timpului, aceasta zona s-a dezvoltat din punct de vedere economic si industrial, existand aici multiple constructii cu functiuni predominant de industrie, comert si servicii de interes general.

## 2.2. Evoluția zonei

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbana, din punct de vedere economic si industrial.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si retele edilitare.

### Situatia existenta in zona studitata

| <b>BILANT TERITORIAL EXISTENT IN ZONA</b> | <b>S (mp)</b> | <b>Procent %</b> |
|-------------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>SUPRAFATA ZONA STUDIATA</b>            | 38.337,35     | 100.00 %         |
| DIN CARE:                                 |               |                  |
| <b>SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA</b>        | 13.394,00     | 34.93 %          |

| <b>BILANT EXISTENT IN ZONA STUDIATA</b>                      | <b>S (mp)</b>    | <b>Procent %</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUPRAFATA TOTALA ZONA STUDIATA</b>                        | <b>38.337,35</b> | <b>100,00%</b>   |
| DIN CARE:                                                    |                  |                  |
| <b>S ZONA REGLEMENTATA</b>                                   | 13.394,00        | 34,93 %          |
| <b>S SPATII VERZI SI PLANTATII ALINIAMENT - SP</b>           | 3.1647,55        | 8,26 %           |
| <b>S ZONA INSTITUTII SI SERVICII - IS</b>                    | 709,75           | 1,85%            |
| <b>S ALEI PIETONALE</b>                                      | 1.964,80         | 5,12 %           |
| <b>S CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – CR</b>                     | 6.486,45         | 16,91%           |
| <b>S SUBZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA - Ccf</b>  | 4.623,90         | 12,06%           |
| <b>S TERENURI ARABIL EXTRAVILAN, PROPRIETATI PRIVATE – A</b> | 7.990,90         | 20,84%           |

### DISUNCTIONALITATI:

- amplasarea terenurilor in extravilanul terenului;
- existenta stalpului LEA 110kV pe amplasamentul studiat;
- lipsa unui acces rutier modernizat – drumul de exploatare D.E. 291 - drum de pamant, nemodernizat, subdimensionat;
- conducta gaze pritejata catodic ce travaerseaza terenurile studiate.
- Terenul studiat are un aspect neingrijit, abandonat.

### PRIORITATI:

- reglementarea urbanistica a terenului in vederea introducerii in intravilan a terenului si construirea unui magazin de mobilier, showroom si amenajare parcare;
- modernizarea infrastructurii rutiere: drum acces in incinta din strada Petru Cercel prin partea de nord a terenului avand NC 89589;
- respectarea zonelor de protectie si de siguranta ale servitutilor din imediata vecinatate ale terenului;
- reglementarea spatiilor verzi pe parcela studitata si stabilirea unui procent minim de spatii verzi.

## 2.3. Încadrarea în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN ZONĂ” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Terenurile studiate sunt amplasate în partea de sud a municipiului Targoviste, lângă Centura Ocolitoare a municipiului Targoviste – strada Petru Cercel.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de încadrare în zonă și în planșele aferente P.U.Z.

## 2.4. Elemente ale cadrului natural

### Particularitățile principalelor elemente climatice

Municipiul Targoviste beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relieful, cu ierni blande și veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului : 8,6°C;
- temperatura minimă absolută : - 25,8°C;
- temperatura maximă absolută : +39,1°C;
- precipitații medii anuale : 662 mm/an;
- adâncimea maximă de îngheț : h = - 0,90 – 1,00 m.

**Frecvența vânturilor** pe perioada anului este:

- |                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| - vânturile din nord și nord – est: | 12% |
| - vânturile din sud-est :           | 12% |
| - vânturile din sud:                | 14% |

**Adâncimea maximă la îngheț** este de 0,90 – 1,00 m (conform STAS 6054/77).

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ: CR-1-1-4/2012, **valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului** este de  $q_b=0,4$  kPa având IMR = 50 de ani.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, **valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol** este  $s_k=2,0$  kN/m<sup>2</sup>.

### Riscuri naturale

#### Riscul seismic

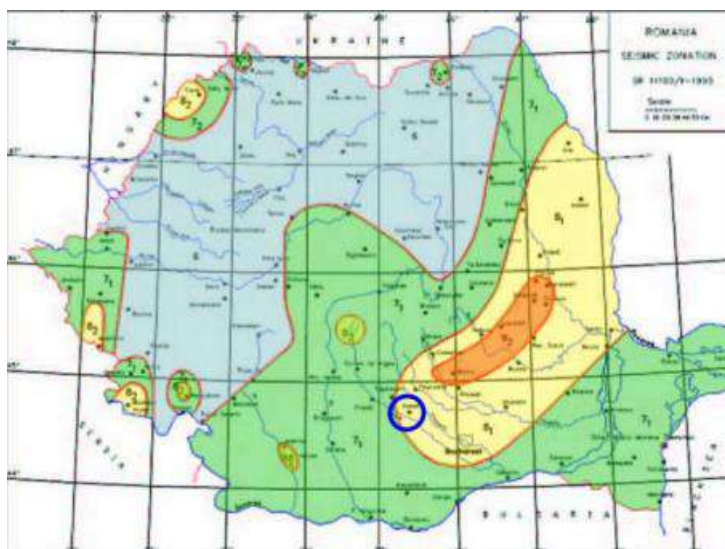
Din punct de vedere seismic, municipiul Targoviste se încadrează în zona de macroseismicitate I=8<sub>1</sub> pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de evenimente de 50 de ani, conform S.R. 1100/1-93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului,  $a_g=0.30-0.35$  g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR=100 de ani și perioada de control (colt) a spectrului de răspuns  $T_c=0.7 - 1.00$  sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

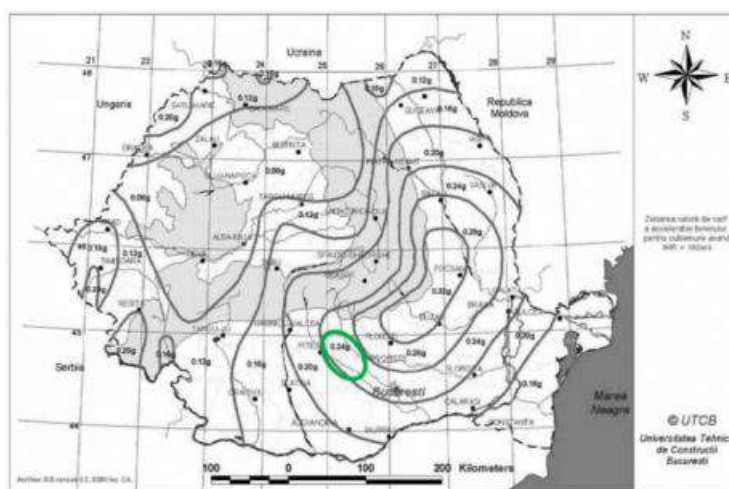
*Cutremurele făgărașene, tipic polikinetic, au o durată mai lungă de manifestare, dar energie moderată.*

Forma Câmpiei Române, aspectul și adâncimea la care se află fundamentul ei între Focșani și Zimnicea, influențează modul de propagare a undelor seismice care au epicentrul în Carpații și Subcarpații de Curbură, imprimându-le o direcție de la nord-est la nord-vest.



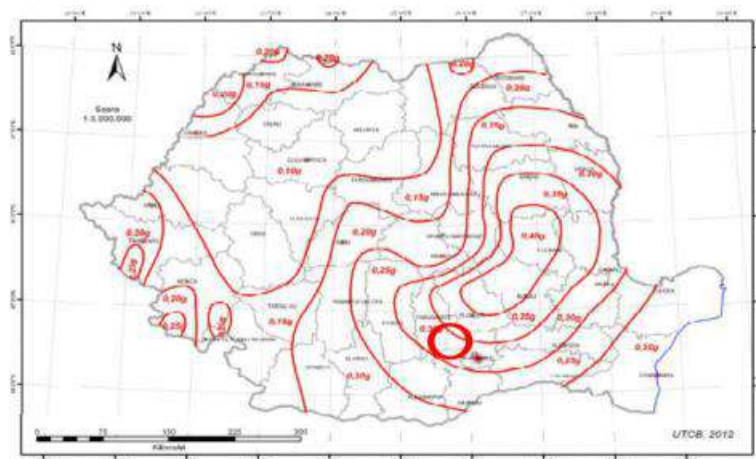
#### Zona macroseismica conform SR 11100 – 1 / 93

Pentru proiectarea construcțiilor în extindere, conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2013", teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g=0,30$  g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,30$  g cu  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/1 – 2006, terenul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g=0,24$  g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  de ani.



Romania – Zonarea valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectarea  $a_g = 0,24 \text{ g}$ , cu IMR = 100 de ani

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .



Perioada de colt  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001 – Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a, zone de risc natural, republicata in MO nr.726/2001, pentru amplasamentul situat in Municipiul Targoviste, riscul poate fi cauzat de cutremurele de pamant datorita situarii in zona cu intensitate seismica e gradul 8.

### Riscuri antropice

In zona studiata nu exista riscuri antropice.

## 2.5. Circulația

---

Targoviste, municipiu de reședință a județului Dambovita, este situat la convergența a trei DN-uri :

- DN 71 (Baldana, Targoviste, Sinaia) ;
- DN 72 (Gaesti, Targoviste, Ploiesti) ;
- DN72A (Targoviste, Campulung).

Legăturile directe cu municipiul Targoviste sau indirecte (prin DN-uri), care asigură relația acestuia cu teritoriul sunt și DJ 711, DJ 712, DJ 721, DJ 720, DJ 720A.

În prezent, circulația principală în zona se desfășoară pe soseaua de centură a municipiului Targoviste, respectiv str. Petru Cercel – (DN 72A), drum cu patru benzi de circulație – două benzi de circulație pe fiecare sens, cu lățimea benzilor de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt. Din soseaua de centură ocolitoare, se desprinde un drum de exploatare D.E. 291 ce permite accesibilitatea în prezent pe terenul studiat.

## 2.6. Ocuparea terenurilor

---

Pe terenul studiat nu există construcții.

Planșa "Situația existentă pe parcelă" prezintă zonificarea funcțională actuală.

## 2.7. Echiparea edilitară

---

În zona studiată există rețele de energie electrică, rețea de alimentare cu apă și canalizare și rețea de gaze naturale.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de record la rețelele existente în zona sau prin soluții proprii individuale.

Se va face bransarea la rețelele edilitare din zona – apă, canalizare, energie electrică, și gaze naturale de către beneficiar.

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Rețelele de alimentare și racordurile de rețele electrice, de apă, de canalizare, de gaze etc vor fi amplasate în subteran.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

Apele pluviale din zona vor fi conduse liber prin rigole și gaigere pe spațiile verzi din incintă.

## 2.8. Probleme de mediu

---

Spațiile verzi cu rol de protecție și ambiental din vecinătatea zonei studiate ocupă suprafețe relativ reduse, sunt insuficiente și neîntreținute. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora.

## 2.9. Opțiuni ale populației

---

Municipiul Targoviste beneficiază de potențial natural valoros cu caracteristici și dotări ce pot manifesta din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru dezvoltarea zonei.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale si de rețele tehnico-edilitare.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Targoviste, la initiativa unui investitor privat, va aduce contributie financiara la bugetul local (impozite si taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Prin construirea pe amplasament a unui magazin de mobila si a unui showroom vor spori calitatea și valoarea zonei precum și ocuparea prin aparitia acestor locuri de muncă.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea amenajarii propuse va influența favorabil dezvoltarea economică a localității prin valorificarea superioară a terenului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

---

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

---

##### ***Studiu Geotehnic***

Terenurile destinate viitoarelor obiective sunt stabile la data efectuării cartării de suprafață, pe teren plan, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

Stratele acvifere de medie si amre adancime au fost identificate in zona orasului Targoviste prine executia a peste 100 de puturi de exploatare – eploatare cu adancimea cuprinsa intre 50-200 m. Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost intalnit in forajele executate deoarece este situat sub adancimea de investigare.

Apa nu are influenta asupra viitoarelor fundatii sau asupra terenului de fundare.

In perioadele cu precipitatii abundente sau seceta nivelul hidrostatic poate sa prezinte oscilatii nesemnificative.

Nivelul hidrostatic se situeaza la adancimi mai mari de 6,00 m si nu are influenta asupra fundatiilor sau asupra terenului de fundare.

Din analiza datelor hidrologice si seismice, rezulta faptul ca adancimea de fundare trebuie sa fie minim 1,00 m de la cota terenului natural, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fara procedee de imbunatatire sau pe perna de balast pentru zonele cu umpluturi antropice neomogene de provenienta necunoscuta dar cu o vechime mai mare de 12 ani. Se recomanda fundatii continue sau fundatii izolate in functie de stratul de fundare ales.

Presiunea conventionala conform NP 112-14, este de  $P_{conv} = 150 - 350 \text{ kPa}$  pentru adancimi de fundare  $D_f = 2,00 \text{ m}$  si latimi ale fundatiilor  $B = 1,00 \text{ m}$ .

Strat de fundare recomandat: Umplutura cu pamant si pietris; Argila cafeniu roscat, tare; Argila nisipoasa cenusiu deschis, tare. Perna de balast compactat cu o grosime minima de 1,00 m.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundatiilor va fi stabilita la faza de proiect de executie (D.T.A.C) in functie de caracteristicile constructive ale obiectivelor propuse.

##### ***Studiu de circulatie***

Investitia propusa are o influenta relativ mica asupra tramei stradale din zona. Traficul generat de obiectiv de maxim 75 de vehicule pe ora, reprezinta 3-4% din capacitatea maxima a unui sens de circulatie pe strada Petru Cercel (DN72A).

##### ***Studiu de echipare edilitara***

Se vor respecta cerintele prevazute in avizele de amplasament ale retelelor edilitare aferente prezentului P.U.Z. Toate cheltuielile de extindere, de bransare si racordare la retelele publice cad in sarcina beneficiarului.

### **Studiu pedologic**

În urma efectuării analizelor chimice, reiese că suprafața de 13394 mp teren agricol cu folosință arabilă aflată în administrarea Safciu Elena, Ifrim Florina și Stoian Dumitra, prin reprezentant MDB & ARH GRUP SRL, este ocupată de un preluvosol stagnic lutic, stagnogleizat moderat, cu rezervă mijlocie de material organic (humus), cu un conținut mic de elemente nutritive (azot, fosfor mobil și potasiu mobil). Reacția solului este moderat acidă pe tot profilul, cu un conținut mic de Al schimbabil. Gradul de saturatie în baze este eubazic pe tot profilul. Textura este lut prafos în primii 44 cm și lut argilos mediu mai jos. Solul este format pe materiale eluviale lutoargiloase necarbonatice, în zona de câmpie.

Toate aceste elemente, corelate cu condițiile climatice și de relief încadrează suprafața de 13394 mp în clasa a III-a de calitate (fertilitate), cu nota medie de bonitare 49 pentru folosință arabilă.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

---

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind în zona comercială și industrială a municipiului Targoviste (în imediata vecinătate, există zona comercială majoră a orașului, cum ar fi centrul comercial Dambovită Mall, viitorul stadion Dambovită Arena, R.A.R Dambovită etc.).

Conform P.U.G. Targoviste, zona studiată se află în extravilanul municipiului Targoviste, dar funcțiunea comercială și realizarea acestui magazin de mobilă se pretează într-o astfel de zonă unde în imediata vecinătate, de asemenea, se află reglementat în P.U.G. zona pentru instituții și servicii, industrie și funcțiuni comerciale. Prin prezentul proiect, se propune întâi introducerea în intravilan a terenului și reglementarea terenului în vederea construirii unui magazin de mobilă și showroom.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Spatiul în care urmează a se integra noua construcție este amplasat lângă Centura Ocolitoare a municipiului Targoviste- strada Petru Cercel într-o zonă aflată în plină dezvoltare dar care nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

În apropierea parcelei studiate nu există valori ale patrimoniului cultural construit, monumente de arhitectură și situri arheologice, iar situl natural nu este supus protecției.

## **3.4. Modernizarea circulației**

---

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Petru Cercel - Drum Național DN 72A – Soseaua de Centură a Municipiului Targoviste, drum cu patru benzi de circulație – două benzi de circulație pe sensul de mers, cu lățimea benzilor de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt. Din acest drum, se desprinde un drum de acces către terenul studiat – un drum de exploatare D.E. 291 – drum nemodernizat, de pământ.

Circulația pe teren se va face din strada Petru Cercel- centrura ocolitoare a municipiului Targoviste. În prezent, se află în faza de Prefezabilitate și Fezabilitate (proiect C.N.A.I.R.) Drumul Expres București – Targoviste care va asigura accesul rutier și pietonal în partea de sud a municipiului Targoviste.

Prin prezentul PUZ se propune un drum de acces în incintă – drum cu o ampriza de 8,00 – drum cu o bandă pe sens de 3,0 m, trotuar de 1,00 m, care să convergă din strada Petru Cercel.

În planșa nr. 5 – REGLEMENTARI – MOBILARE INFORMAIVA, în incintă, se propune un profil de aproximativ 8,00 m (două benzi de circulație de 3,00 m cu un trotuar pe partea dreaptă a acestuia, de 1,00 m) care să convergă din strada Petru Cercel și să intre în terenul cu N.C. 89589 și să deservească ca acces pentru ambele terenuri studiate (NC 89589, NC 89590) prin partea de nord, și accesul în incintă să aibă raze de giratie

de 6,00 m. Prin acestea vor fi permise accesele autovehiculelor de mare tonaj dar si accesul masinilor de interventie.

Nu este permis crearea unui drum de acces din viitorul Drum Expres Targoviste-Bucuresti, astfel se propune drumul de acces pe terenul studiat din strada Petru Cercel, respectiv prin partea de nord a terenului NC 89589.

Drumurile interioare vor fi racordate cu raze de racord de minim 6,0 m – delimitate de borduri din b.a. si trotuare.

Drumurile interioare prevăzute pentru deservirea accesului vor fi de 6,0 m (doua benzi de circulatie de 3,00 m si trotuare de o parte si alta cu latimea de 1,0 m).

- ✓ Amenajarea si modernizarea accesului pe parcela;
- ✓ Amenajarea circulatiei din incinta, drumul va avea o latime de minim 6,00 m, compus din carosabil de 3,00 m și 2 trotuare de câte 1,0 m fiecare si amenajarea accesului pentru incarcare marfa pentru distribuire (descarcarea mobilierului pentru showroom si magazine), drumul va avea o latime de aproximativ 6,00 m;
- ✓ Drumul de acces va ramane privat, va fi amenajat si intretinut pe cheltuiala beneficiarilor, inclusiv in timpul iernii.
- ✓ Sistemul rutier se va realiza in conformitate cu Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple si semirigide – indicativ PD177/2001 si va avea urmatoarea structura:
  - Strat de uzura din beton asfaltic Ba16.....4 cm;
  - Strat de legatura din beton asfaltic Bad 25.....6 cm;
  - Strat de baza anrobat bituminous AB 31.....8 cm;
  - Fundatie din balast stabilizat cu ciment.....15 cm;
  - Fundatie din balast .....30 cm.

Organizarea circulatiei în incintă, a ținut cont de următoarele condiționalități:

- organizarea intrării și ieșirii autovehiculelor la distanță relativ mica.
- asigurarea razelor de girație pentru acces și ieșire.
- asigurarea fluxului tehnologic impus de beneficiar
- asigurarea razelor de girație în incinta astfel ca și vehiculele lungi (pentru colectarea gunoiului) să se poată înscrie în curbele proiectate

#### **Parcaje:**

Conform RGU 27 iunie 2006, Anexa nr. 5, pct. 5.3.1., pentru constructiile comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru clienti dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp.

Astfel, propunerea din documentatia prezenta, asigura un total de 40 locuri de parcare din care 34 locuri pentru vizitatori, 1 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati si 5 locuri pentru angajati/desfacere marfa.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Criteriile principale care au stat la baza concepiei de organizare urbanistica sunt:

- ❖ forma parcelei propusă pentru amenajare;
- ❖ orientarea fata de punctele cardinale si fata de drumul de acces;
- ❖ facilitatea realizarii accesului autoturismelor către loturile propuse.

Zonificarea functionala pe parcele este prezentata in **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"** unde sunt reprezentate spatiile destinate magazinului de mobila si showroom,

zona de amplasare a constructiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale si a parcajelor, amenajarile ambientale aferente, spatii destinate amplasarii utilitatilor, spatii verzi de protectie si ambientale.

Propunerea zonei edificabile, conform **PLANSA - "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivităților, sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul si tipologia de amplasare a constructiilor.

#### SUPRAFATA PARCELEI STUDIASTE

**S = 13.394,00 mp**

#### 3.5.1. Bilanț teritorial

| <b>BILANT FUNCTIONAL EXISTENT</b>                 | <b>S (mp)</b>    | <b>Procent %</b> |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUPRAFATA TOTALA MASURATA TEREN INTRAVILAN</b> | <b>13.394,00</b> | <b>100,00%</b>   |
| DIN CARE:                                         |                  |                  |
| <b>ARABIL EXTRAVILAN – N.C. 89589</b>             | 8,300            | 61,96 %          |
| <b>ARABIL EXTRAVILAN – N.C. 88590</b>             | 5,094            | 38,03 %          |

**Pentru solutia de organizare urbanistica se propune urmatoarea structura functionala.**

Prin P.U.Z., se propune introducerea in intravilan si reglementarea suprafetelor terenurilor studiate, astfel:

- cele doua terenuri sunt propuse a fi reglementate pentru functiunea institutii publice si servicii de interes general – construirea unui magazin de mobila si showroom;
- amenajare acces pe teren;
- amenajare spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.

| <b>BILANT FUNCTIONAL PROPUIS PENTRU PARCELELE STUDIASTE NC 89589, NC 89590</b> | <b>S (mp)</b>    | <b>Procent %</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUPRAFATA TOTALA MASURATA</b>                                               | <b>13.394,00</b> | <b>100,00%</b>   |
| DIN CARE:                                                                      |                  |                  |
| <b>ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS</b>             | 13.394,00        | 100,00 %         |

| <b>BILANT MOBILARE INFORMATIVA PENTRU TERENURILE STUDIASTE - NC 89589 SI NC 89590</b> | <b>S (mp)</b>    | <b>Procent %</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL - IS</b>                    | <b>13.394,00</b> | <b>100 %</b>     |
| DIN CARE:                                                                             |                  |                  |
| SUPRAFATA SPATII VERZI                                                                | 10.083,40        | 75,30 %          |
| SUPRAFATA ALEI PIETONALE                                                              | 749,85           | 5,59 %           |
| SUPRAFATA CONSTRUCTIE PROPUSA                                                         | 999,95           | 7,46 %           |
| SUPRAFATA ALEI CAROSABILE SI PARCAJE                                                  | 1560,80          | 11.65 %          |

#### 3.5.2. Categoriile de interventie

In plansa "REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCTIONALA" sunt prevazute principalele categorii de interventii astfel incat, in final, intreaga structura sa functioneze unitar, in conditii optime:

- Amenajarea unitara a suprafetei terenului in vederea edificarii constructiei pentru magazin mobila si showroom ;
- Amenajarea spatiilor de parcare pentru angajati si vizitatori;
- Crearea unui acces modern pe terenul studiat;
- Amenajarea de spatii verzi cu rol de protectie si ambiental.

### 3.5.3. Indici urbanistici

---

#### IS – Zonă INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim** admisibil propus prin PUZ = **50%**;

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT maxim** admisibil propus prin PUZ = **1,00**;

Regimul maxim de înălțime admis: **P+1E**; H maxim cornisa= **10,00 m**; H maxim coama = **12,00 m**.

Procent spații verzi: **30%**

### 3.5.4. Mențiuni și condiții institutii avizatoare

---

#### **NOTA – Se va ține cont de mențiunile și condițiile avizatorilor :**

##### **a) COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE „CFR” S.A., BUCUREȘTI, Romania**

Conform avizului CFR (și a planșei anexa), autentificat cu nr. R.2/5/64/06.03.2025, în imediata vecinătate a terenului se afla infrastructura feroviara CFR.

Astfel, în acest sens au fost transmise următoarele mențiuni cu privire la amplasarea construcției propuse prin prezentul proiect P.U.Z. :

#### **Situatia existenta :**

- Pe partea dreapta a liniei cf 107 Titu – Pietrosita de la km 30+461 la distanța de 12 m fata de axul liniei cf fir I și km 30+486 la distanța de 100 m fata de axul liniei cf, unde iese din zona de protecție a caii ferate, respectiv între km 30+626 și km 30+616 la distanța de 100 m fata de axul liniei cf, unde iese din zona de protecție a caii ferate ;
  - Pe partea stanga a liniei cf fir II și km 30+626 la distanța de 10 m fata de axul liniei cf fir II.
- Terenul în discuție unde se va realiza construirea unui showroom se regăsește pe partea dreapta paralel cu linia cf 107 Titu – Pietrosita de la km 30+486 la distanța de 10 m fata de axul liniei cf fir I și km 30+510 la distanța de 100 m fata de axul liniei cf fir I, unde iese din zona de protecție a caii ferate, respectiv între km 30+588 la distanța de 10 m fata de axul liniei cfr fir I și km 30+578 la distanța de 100 m fata de axul liniei cf fir I, unde iese din zona de protecție a caii ferate.

#### **Mențiuni conform aviz :**

1. 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 calea ferată române și reorganizarea SNCFR, aprobată prin legea nr. 89/1999, sunt instituite zonele de siguranță, respectiv de protecție a infrastructurii feroviare, pentru care există condiționari de utilizare și de construire, fiind interzise o serie de activități conform art.29 din ordonanța sus menționată.

Zonele de siguranta respectiv protectie a infrastructurii feroviare publice, in cazul unor lucrari de utilitate publica, pot face obiectul expropriilor publice, in cazul in care terenurile aflate in zona caii ferate sunt proprietate privata.

**2.** In aceasta zona pot fi executate lucrari, potrivit reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si se interzice o serie de activitati sau amplasamente conform art. 31 din Ordonanta. In zona de protectie a infrastructurii feroviare SE INTERZICE :

- Depozitarea de materiale care impiedica vizibilitatea liniei si a semnelor feroviare ;
- Utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara ;
- Efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului ;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar ;
- Efectuarea oricaror lucrari, care prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului ;
- Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului feroviar ;
- Amplasarea de constructii sau efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor ar afecta stabilitatea solului sau modifica echilibrul freatic, afecteaza terasamentul liniilor ferate, afecteaza linia de cale ferata si circulatia feroviara ;
- Se va tine seama de imaginea prezentata catre zona caii ferate (realizarea unei minime amenajari peisagistice).
- La faza urmatoare de proiectare, pentru constructiile care se vor realiza pe zona luata in studiu si care vor fi amplasate in zona de siguranta si de protectie a infrastructurii feroviare, beneficiarul va solicita avizul CFR al Sucursalei Regionalei de Cai Ferate Bucuresti in baza unei documentatii elaborate in conformitate cu prevederile OMTIC nr. 2031/2020 si a Dispozitiei Directorului General al CNCF „CFR” S.A. nr. 253/2022;
- Se va respecta cu strictete zona cadastrala CFR. Se interzice incalcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrala.
- Dezvoltatorul/beneficiarul are obligatia de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate in functie de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelelor in vigoare, dupa elaborarea unui studiu de zgomot cu obtinerea avizului din partea autoritatilor de mediu ;
- CNCF „CFR” S.A. nu recomanda amplasarea de constructii in zona de siguranta si de protectie a caii ferate (fasie de 20 m si 100 m la stanga si dreapta caii ferate). Prin specificul activitatii, calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice si vibratii produse de circulatia trenurilor, motiv pentru care „CFR” S.A. nu isi asuma raspunderea pe toata durata de existenta a constructiilor , pentru eventualele degradari ale constructiilor, determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica, etc.;

**b) COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A., Bucuresti, Romania**

Conform avizului CNAIR (si a plansei anexa), autentificat cu nr. 67372/19.06.2025 impreuna cu mentiunile din adresa de completari autentificata cu nr. 7A/925/08.05.2025, in imediata vecinatate a terenului se va construi drumul expres Bucuresti - Targoviste (vezi planse PUZ si plan anexa aviz).

Astfel, in acest sens au fost transmise urmatoarele mentiuni cu privire la amplasarea viitoarei constructii prin prezentul proiect P.U.Z. :

Conform planurilor P.U.Z. si a plansei anexata avizului, terenul cu N.C. 89589 este afectat pe o suprafata de 253,10 mp de zona de siguranta a drumului expres si pe o suprafata de 34,40 mp de zona de protectie a acestuia, iar terenul identificat cu N.C. 89590 este afectat pe o suprafata de 337,60 mp de zona de siguranta a drumului expres si aproximativ 589,90 mp din suprafata terenului se afla in zona de protectie a drumului.

Este de mentionat faptul ca se poate construi in lungul drumului expres, la 50,00 de la marginea exterioara a zonei de siguranta (vezi plansa nr. 5 – REGLEMENTARI – MOBILARE INFORMATIVA), respectiv in afara zonei de protectie a acesteia, zona de protectie fiind delimitata de punctele :

- X= 537006,3699 ; Y= 378950,7869 ;
- X= 356997,6445 ; Y= 378970,7878 ;
- X= 536961,594 ; Y= 378970,3204.

**In concluzie, amplasarea viitoare a constructiilor pe terenurile prezentului P.U.Z. va respecta cu strictete toate mentiunile detaliate prevazute in avizele obtinute, referitoare la modul de amplasare pe teren, edificabilul cu respectarea zonelor de protectie. In cadrul P.U.Z., au fost luate in considerare toate zonele de protectie si de siguranta si zonele afectate ale terenurilor (afectate de zona de protectie si de siguranta a viitorului drum expres) astfel incat sa nu fie perturbate sau afectate instalatiile si/ echipamentele ce sunt destinate utilizarii cetatenilor.**

**Conform indicatiilor primite din partea acestor institutii, a fost stabilit edificabilul final, iar constructiile viitoare nu trebuie sa depaseasca limita edificabila impusa prin prezentul PUZ, astfel vor fi respectate zonele de protectie si de siguranta existente in zona.**

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

Conform **avizului, sucursala DISTRIBUTIE ELECTRICA ROMANIA – Targoviste**, are in exploatare in zona amplasamentului studiat, retea de distributie energie electrica.

Astfel, in acest sens a fost emis aviz favorabil conditionat – motivul fiind urmatorul: *Conform Contract de Angajament nr. MN5185/15.04.2025, beneficiarul prezentului aviz de amplasament conditionat are obligatia sa intocmeasca un studiu de coexistenta cu o firma atestata ANRE, la comanda si pe cheltuiala solicitantului si incheierea unui contract pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta/eliberare amplasament pana la data de 17.09.2025.*

*Se precizeaza ca in conformitate cu ORD ANRE – nr. 25/2016, cu modificarile si completarile ulterioare, art.28, alin. 2, lit.d, utilizarea prezentului aviz de amplasament favorabil conditionat, in vederea obtinerii autorizatiei de construire, se poate face numai in conditiile in care acesta este insotit de confirmarea operatorului de retea privind respectarea de catre solicitantul avizului de amplasament a clauzelor prevazute in contractul de angajament, nr. MN 5185 din 15.04.2025 si anume incheierea contractului (de racordare) pentru eliberarea amplasamentului si/sau pentru realizarea conditiilor de coexistenta.*

Compania Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște are în exploatare rețele de distribuție energie electrică de-a lungul strazii Petru Cercel (LES 20kV) în partea de nord a terenului cu NC 89589 și LEA 110 kV pe terenul cu N.C. 89589. Astfel, prin prezentul P.U.Z. s-a trasat printr-o hasura verde zona de protecție pentru LEA 110 kV – 18,50 m din ax pentru a nu perturba instalația electrică existentă pe teren. În toate planșele P.U.Z. a fost marcată zona de protecție pentru LEA 110 kV iar în planșa nr. 5 Reglementări – Mobilare informativă, atât construcția propusă (la nivel informativ) cât și edificabilul (care este retras la 50,00 m față de limita posterioară, în zona stălpului LEA) nu intersectează această zona de protecție, sugerând faptul că nu este permisă edificarea viitoarelor construcții în proximitatea zonei de protecție, astfel se va respecta strict limita edificabilului impus prin prezentul P.U.Z.

Prin PUZ se propune extinderea rețelei electrice până la limita amplasamentului și racordarea la aceasta, soluția tehnică privind extinderea și racordarea va fi elaborată de către un proiectant autorizat și aprobată de către societatea de Distribuție Energie Electrică România.

Iluminatul exterior va fi realizat cu corpuri de iluminat pe stâlpi de iluminat exterior.

Iluminatul exterior va fi asigurat de-a lungul căilor de circulații.

Iluminatul parcurilor și al spațiilor publice se va realiza cu lămpi de tip led amplasate pe stâlpi metalici.

## **b) ALIMENTAREA CU APA**

Conform **avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita (CATD)** are în exploatare în zona amplasamentului studiat, **rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare unitară (pluvială și menajeră)** montate îngropat la adâncimea de 0.9 m și care sunt trasate pe planșa anexată avizului. O altă rețea de **canalizare menajeră** și o altă rețea de **alimentare cu apă potabilă** administrate de **Compania de Apa Targoviste-Dambovita** se regăsesc pe domeniul public pe Strada Petru Cercel la aproximativ 550 ml spre est față de limita amplasamentului studiat.

Astfel, conform avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita, se vor respecta următoarele normative și condiții:

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- În zonele unde există camine vane, hidranți, camine de canalizare sau geigere și sunt afectate de lucrările în construcție, se impune suprainaltarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile / necarosabile nou executate;
- În apropierea rețelor/bransamentelor de apă și rețelor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual;
- Pentru prevenirea avariei sau degradării conductelor de apă și canalizare se va solicita cu minim 48 de ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la Compania de Apa Targoviste-Dambovita – secția Targoviste;
- În cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse în cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere ale rețelor vor fi suportate de către beneficiar;
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare;
- Dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu au fost trasată pe planul de situație, se va anunța Compania de Apa Targoviste-Dambovita-secția Targoviste în cel mai scurt timp posibil;

- Degradarea /avarierea conductelor de apa si canalizare prin interventii necontrolate sau intentionate, constituie contraventie sau infractiune, dupa caz, si se pedepseste conform legilor in vigoare. Remedierea lor cade in sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

### **c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA**

---

Conform **avizului, Companiei de Apa Targoviste-Dambovita (CATD)** are in exploatare in zona amplasamentului studiat, **retele de distributie apa potabila si retele de canalizare unitara (pluviala si menajera)** montate ingropat la adancimea de 0.9 m si care sunt trasate pe planșa anexata avizului. O alta retea de **canalizare menajera** si o alta retea de **alimentare cu apa potabila** administrate de **Compania de Apa Targoviste-Dambovita** se regasesc pe domeniul public pe Strada Petru Cercel la aproximativ 550 ml spre est fata de limita amplasamentului studiat.

Astfel, conform avizului Companiei de Apa Targoviste-Dambovita, se vor respecta urmatoarele normative si conditii:

- SR 8591/1997 privind distantele minime intre retelele de apa potabila/canalizare existente si noile edificii;
- In zonele unde exista camine vane, hidranti, camine de canalizare sau geigere si sunt afectate de lucrarile in constructie, se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile / necarosabile nou executate;
- In apropierea retelelor/bransamentelor de apa si retelelor/racordurilor de canalizare, lucrarile de sapatura se vor executa in exclusivitate manual;
- Pentru prevenirea avarierii sau degradarii conductelor de apa si canalizare se va solicita cu minim 48 de ore inainte de inceperea lucrarilor de sapatura, asistenta tehnica de specialitate de la Compania de Apa Targoviste-Dambovita – sectia Targoviste;
- In cazul in care amplasarea obiectivelor de investitii propuse in cadrul documentatiei tehnice supuse avizarii afecteaza retelele de apa si/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de retele apa si/sau canalizare se va intocmi o documentatie separata de deviere ale retelelor vor fi suportate de catre beneficiar;
- Se interzice amplasarea constructiilor de orice natura pe retelele de apa/canalizare;
- Daca pe parcursul lucrarilor de sapatura se constata existenta unei conducte de apa sau canalizare, care nu au fost trasata pe planul de situatie, se va anunta Compania de Apa Targoviste-Dambovita-sectia Targoviste in cel mai scurt timp posibil;
- Degradarea /avarierea conductelor de apa si canalizare prin interventii necontrolate sau intentionate, constituie contraventie sau infractiune, dupa caz, si se pedepseste conform legilor in vigoare. Remedierea lor cade in sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

### **d) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPTIE TV, INTERNET**

---

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă (daca va fi cazul).

### **e) ALIMENTAREA CU GAZE**

---

Conform avizului obtinut inregistrat cu nr. 66675-320.835.254/14.03.2025, terenul studiat este traversat de o conducta de distributie gaze naturale pozata subterana OL, DN 32", conform planului anexat – trasat si vizat de Distrigaz Sud Retele.

Alimentarea cu gaze a obiectelor propuse se va realiza din rețeaua existentă pe strada Petru Cercel, soluția privind modul de racordare va fi stabilită de distribuitorul de gaze prin proiect special.

Astfel, A fost emis aviz favorabil fără condiții specifice. Propunerea din proiectul de față nu afectează rețelele existente în zonă, deoarece se vor respecta măsurile de siguranță și zonele de protecție a rețelelor de gaze.

*In vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.*

*In urma analizei documentației depuse:*

- *Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ;*
- *Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zonă respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.;*
- *Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aproximativ 0.2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capatul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zonă respectivă (reabilitări trasa strădala, spațiu verde transformat în trasa strădala, trotuar, parcare etc.);*
- *Pentru devierea rețelei de distribuție gaze se va solicita online sau la birourile recepție clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere;*
- *Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a spațiilor de reglare sau reglare-măsură a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale;*
- *Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior de distribuție sau instalațiilor de utilizare gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 (Atașat avizului). Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție / instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecte orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.*
- *În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 ,Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații;*
- *Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de imbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv;*
- *În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale;*
- *Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și*

avizul DGSR;

- La faza DTAC, se va prezenta un plan de situatie cu lucrarile propuse pe care va pozitiona conducta afectata (conform plan anexat – vizat de Distrigaz Sud Retele) hasurand zona de protectie si de siguranta pe toata lungimea acesteia cu distante si repere fata de limita de proprietate si de imobilele proiectate;

- Imobilul propus se va amplasa la minim 3,00 m (aproximativ 3,50 m) fata de generatoarea exterioara a conductei de distributie gaze naturale, dinspre constructia propusa, astfel incat aceasta sa respecte prevederile NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Tabel 1 si 2 (distantele minime de siguranta pentru regimul de medie presiune);

- Pentru executia de bransamente /racorduri la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc) documentele prevazute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale, printre care, sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia si intocmite de proiectanti de specialitate.

## **f) GESTIONAREA DEȘEURILOR**

---

Conform legislatiei actuale, problema gresionarii deseurilor urbane revine administratiei locale care trebuie sa asigure conditiile si structura institutionala necesare colectarii, transportului si depozitarii acestora in conditii sigure pentru mediu si pentru sanatatea populatiei.

Ca urmare investitorul nu are responsabilitati directe in acest domeniu, el va trebui doar sa asigure conditiile de aplicare a programelor si proiectelor dezvoltate de administratia locala.

- Pentru strangerea si depozitarea pe timp limitat a deseurilor menajere si stradale se va amenaja un punct de pre colectare pe platforma exterioara, in apropierea unei alei carosabile, dotata cu pubele sau containere, pe categorii de deseuri;

- Colectarea si transportul deseurilor la deponia zonala se va face de catre o firma specializata, prin contract incheiat cu aceasta.

### **3.7. Protecția mediului**

---

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea la teren a acestora.

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

■ **Se va asigura minim 30% spațiu verde pe parcelă.**

Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

---

Nu este cazul.

### **3.9. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de viitorii proprietari**

---

#### **COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORI**

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse;

- costurile legate de lucrările de cadastru;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare;
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele detinute;
- costurile racordurilor auto la accesele nou propuse;
- toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

### **COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

Nu este cazul.

### **3.10. Modul de integrare a investiției în zona**

---

Proiectul ce face obiectul prezentei documentații, propune organizarea și amplasarea unei construcții de interes general – magazin de mobila și showroom, amenajarea spațiilor verzi și ambientale pe parcela și parcaje – ce se afla sub administrarea persoanelor fizice Safciu Elena, Ifrim Florina și Stoian Dumitra, lucru ce aduce contribuții financiare la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea astfel noi locuri de muncă și oportunitatea desfășurării unor activități comerciale și economice pentru locuitorii din zona.

Implementarea proiectului va ține cont de etapizarea pe parcurs, respectiv S.O. și P.U.Z. în conformitate cu avizele . acordurile emise de instituțiile competente.

### **3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**

---

Obiectul proiectului și realizarea acestuia va contribui pozitiv în ceea ce privește dezvoltarea socială și din punct de vedere economic. Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus este benefică pentru entitățile cu caracter public sau privat (forța de muncă, utilizatori, investitori) pentru susținerea dezvoltării economice și sociale locale / județene.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

---

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Targoviste, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Ansamblul nou propus nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

**Întocmit,**  
**arh. urb. Matei Barbu**