

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

PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)

Municipiul Târgoviște, T44, P636/3, NC 90442, județ Dâmbovița

Beneficiar: **LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ** – Mun. Târgoviște, bld. Independenței, nr. 9, bl. J3, sc.
B, et. 8, ap. 63

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN
INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ
PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE
TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)**

NR. PROIECT: **Z600/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, T44, P636/3, NC
90442**

BENEFICIAR: **LEAHU CLAUDIU - VASILICĂ**
Adresa: Mun. Târgoviște, bld. Independenței, nr.
9, bl. J3, sc. B, et. 8, ap. 63

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

PROIECTANT Inginer Radu Marian
REȚELE
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2a. – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.2b. – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G ÎN CURS DE ELABORARE	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100
P6. – IMAGINE ZONĂ	

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE - cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare.....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	10
2.3. Circulația.....	11
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	14
2.6 Probleme de mediu.....	15
2.7. Opțiuni ale populației	15
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	15
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural	16
3.4 Modernizarea circulației.....	16
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	17
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.7 Protecția mediului	21
3.8 Obiective de utilitate publică	22
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	22
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	23

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)

Adresa: Mun. Târgoviște, T44, P 636/3, NC 90442

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

Beneficiar: LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ – Mun. Târgoviște, bld. Independenței, nr. 9, bl. J3, sc. B, et. 8, ap. 63

Data: 2024; Cod proiect: Z600

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de introducere în intravilan și de reglementare detaliată a zonificării a unui teren proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică **LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ**, situat în Mun. Târgoviște, T44, P 636/3, NC 90442, în cartierul Priseaca.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în extravilanul Municipiului Târgoviște și are o suprafață totală de **1.300 mp**.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 773/07.08.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin (1), lit. c), coroborat cu prevederile art. 47 alin. (1) este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală. Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se poate realiza numai în baza unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care să studieze posibilitatea introducerii terenului în intravilanul localității, în vederea construirii, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU.

Prin documentația PUZ — “Construire hală prestări servicii, împrejmuire teren, anexe”, se va stabili:

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

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

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

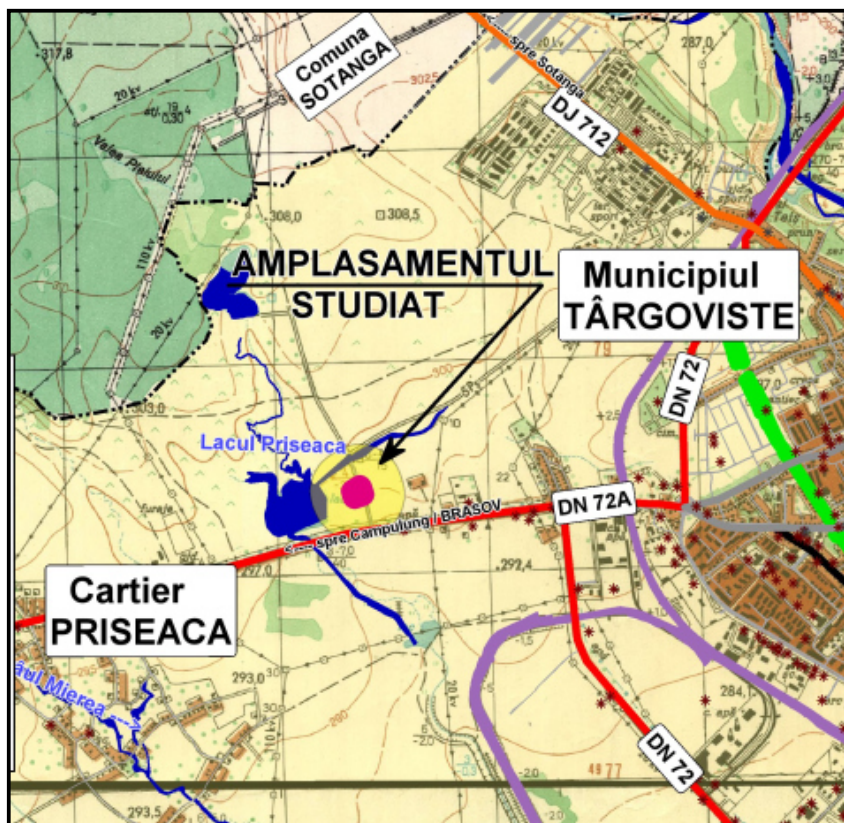
1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent , avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de dezlipire autentificat cu nr. 1297/01.07.2024;
- Act de partaj voluntar autentificat cu nr. 1298/01.07.2024;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

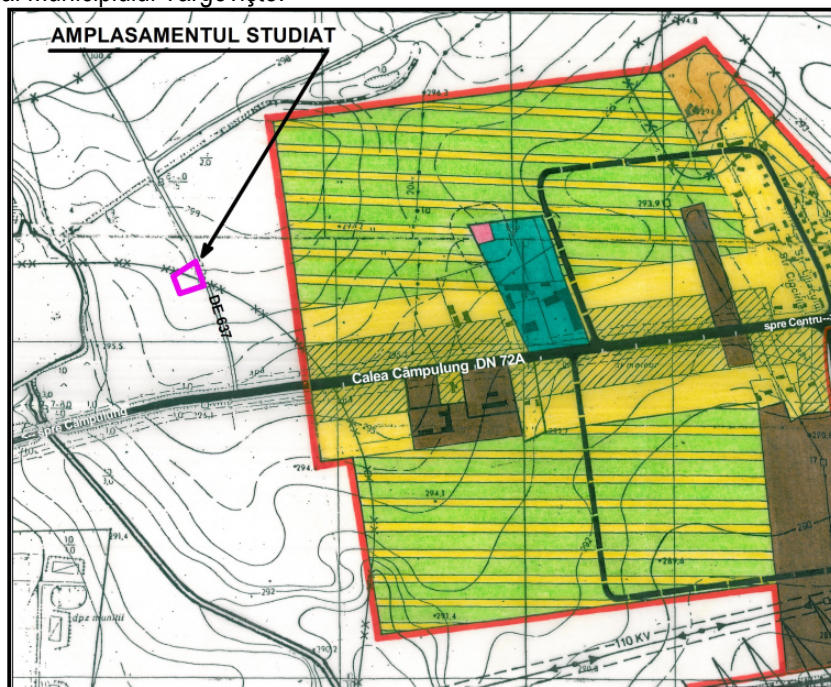
În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere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



Încadrarea în teritoriu și localitate

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în

extravilanul municipiului Târgoviște (nereglementată urbanistic). Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

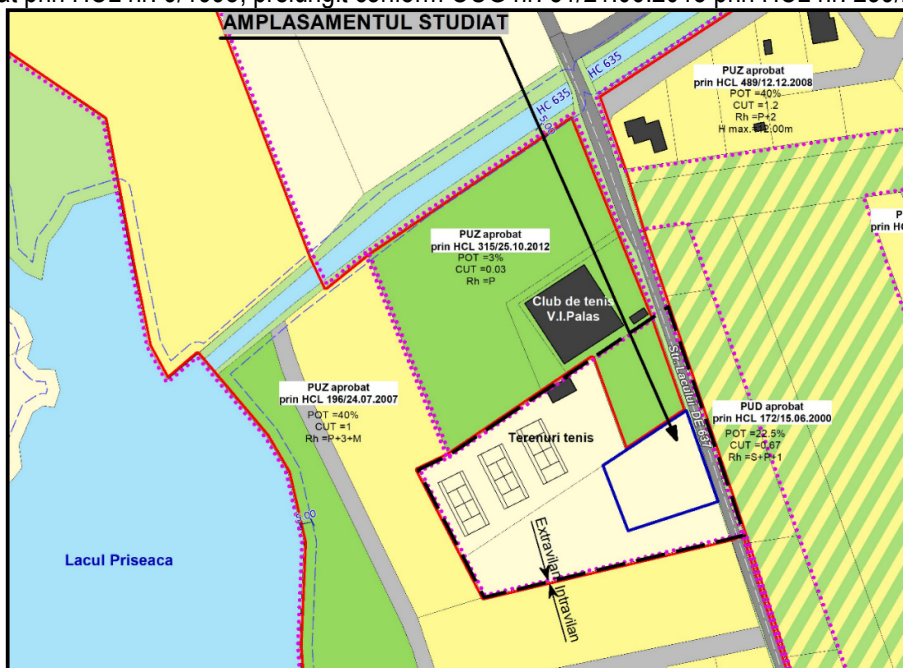
Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, terenul se află situat în extravilanul Municipiului Târgoviște – nereglementat urbanistic.

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște în curs de avizare", scara 1 :5000, amplasamentul studiat se va încadra în V3b - Subzona spațiilor verzi pentru agrement și sport, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0,9 mp ADC/mp teren
- Rh maxim = 3 niveluri, cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, va fi de 12 m, cu excepția sălilor de sport, stadioanelor și instalațiilor specializate.



În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 :1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ. Terenul este situat în extravilanul Municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).



Încadrarea în zonă

Parcela este amplasată într-o zonă în continuă dezvoltare cu construcții noi, o zonă care s-a dezvoltat preponderent pe baza documentațiilor de urbanism de tip PUZ.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Din punct morfologic, terenul cercetat este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița, care în zonă are un curs de la nord vest către sud est.
- Zona cercetată este traversată de pâraul Ilfov afluent pe partea stângă al râului Dâmbovița
- Din punct de vedere hidrogeologic în zona cercetată s-a identificat prin lucrările executate anterior în zonă, un strat acvifer freatic cu potențial redus, situat la adâncimea $h = 15$ m (de la cota terenului actual).
- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zapezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, cu o valoare caracteristică a încărcării din zapada pe sol $s_k = 2.0$ kN/m².
- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate $Z_0 = 0.3$ și $Z_{min} = 5.00$ m.
- Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru amplasamentul situat în Municipiul Târgoviște riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ datorită situării în zona cu intensitate seismică de gradul 8.
- Terenul destinat viitoarei construcții este situat pe terasa superioară din interfluviul Ialomița - Dâmbovița cu un relief plan și stabil.
- Din punct de vedere geologic în zonă aflurează depozite cu vârsta Pleistocen superior, nivelul mediu.
- Stratul acvifer nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat acesta situându-se la adâncimi de peste 15.00 m.
- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2-3
Apa subterana	Lucrari fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	redușă	2
Vecinatati	fără riscuri	1
Zona seismica de calcul	ag = 0.30 g	3
TOTAL puncte		9

- Categoria geotehnică este 1, cu risc geotehnic redus. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- Strat de fundare recomandat:

- 1.00-1.70 m - Argila prafoasă, cafeniu roșcată, plastic vârtoasă/ cu pietriș.
- 1.70-6.00 m - Pietriș cu nisip argilos, roșcat, plastic vârtoș.

- Adâncimea de fundare recomandată este începând cu Df = 1.00 m, de la cota terenului actual.

- Sistem de fundare recomandat: fundații tip continuu din beton armat sau fundații izolate.

- Ultimii 0.30 m din stratul de fundare se vor îndepărta înainte de turnarea betonului de egalizare, pentru ca eventualele precipitații să nu modifice caracteristicile geotehnice ale pământurilor.

- Se vor prevedea centuri armate la partea superioară și inferioară a fundațiilor și hidroizolații verticale și orizontale.

- Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții:

- săpătura de fundație sa nu stea deschisă mult timp;
- panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\text{tg } B = h/b$) să

nu depășească valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri date în tabelul următor:

Natura terenului	Adancimea sapaturii	
	Pana la 3,00 m $\text{tg } B = h/b$	Mai mare de 3,00 m $\text{tg } B = h/b$
Argila/Argila prafoasa	1 / 0,50	1 / 0,67
Argila nisipoasa	1 / 0,67	1 / 0,75
Nisip	1 / 1.25	1 / 1,50

- Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112 / 2014, anexa D, tabelul D4, este $P_{\text{conv}} = 270 \text{ kPa}$, și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare $D_f = 2,00 \text{ m}$ și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00 \text{ m}$.

- Pentru adancimea de fundare recomandată ($D_f = 1.00 \text{ m}$) și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00 \text{ m}$, $P_{\text{conv}} = 200 \text{ kPa}$.

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Lacului DE 637 pe latura de est, stradă care face legătura cu str. Calea Câmpulung DN 72A.

Str. Lacului DE 637 se află în stare bună, are o lățime de 6,0 m, este asfaltată, și necesită a fi modernizată, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 773/07.08.2024 la o ampriză de 9,0 m.



Str. Lacului DE 637 (sursa google maps)

Strada Calea Câmpulung - DN 72A reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște (DN 72A), se circulă în dublu sens și are 1 benzi/sens.

DN 72A are lățimea de 25,00 m, cu 2 benzi de circulație - 3.50 m fiecare, câte o bandă de circulație pe sens, format din 7,0 m partea carosabilă, rigole și spații verzi neîntreținute, are sistem rutier elastic și este încadrat de acostamente din balast și șanțuri de pământ.

Sistemul rutier al drumului național în zonă este următorul:

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatră spartă – 15 cm
- Fundație balast – 30 cm.



Str. Calea Câmpulung (DN 72A) (sursa google maps)

Directia de scurgere a apelor pluviale: spre drumul public.

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

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita intravilan existent municipiul Târgoviște (la limita parcelei);
- limita PUZ aprobat;
- limita zonei studiate (include strada Lacului, terenurile agricole neconstruite din partea de sud și vest, S = 8604,0 mp);
- limita parcelei care face obiectul PUZ.



Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: forma regulată, trapezoidală;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Lacului (DE 637);
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, spații verzi, terenuri agricole;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil".

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|--|-----------------------------|
| Nord - Palaș Valentin NC 85036 | - pe o distanță de 40,29 m; |
| Est - Str. Lacului DE 637 | - pe o distanță de 39,00 m; |
| Sud - Moldoveanu Mihăiță Dragoș și
Moldoveanu Florina Antoaneta NC 90443 | - pe o distanță de 38,18 m; |
| Vest - Moldoveanu Mihăiță Dragoș și
Moldoveanu Florina Antoaneta NC 90443 | - pe o distanță de 28,27 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Terenul nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF Filiala Dâmbovița;
- Terenul este situat pe malul stâng al pâraului Ilfov(lac Priseaca), cod cadastral X-1.25.16.00.00.0., la o distanță de 150 m;
- Parcela de teren nu este inundabilă la debitul cu probabilitatea de depășire de 1%;
- Forma terenului este regulată, trapezoidală;
- Parcela are acces facil la str. Lacului, care face legătura cu DN 72A;
- Drumul adiacent necesită modernizare.



Parcela studiată

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

- | | |
|------|---|
| Nord | – Locuință funcțională la distanța de 109,50 m; |
| Est | – Locuințe funcționale la distanța de 235,00 m; |
| Sud | – Locuințe funcționale la distanța de 220,00 m; |
| Vest | – Locuințe funcționale la distanța de 430,00 m. |

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- În zonă, există rețele de distribuție apă potabilă și rețele de aducțiune apă, montate îngropat, la adâncimea minimă de 0.9 m.

Canalizarea menajeră

- În zonă, pe Calea Câmpulung, la circa 180 m de amplasamentul care face obiectul PUZ există rețea de canalizare ape uzate.

Alimentarea cu gaze

• În zonă, pe Calea Câmpulung, la circa 180 m de amplasamentul care face obiectul PUZ, există sistem de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului, DEER-Sucursala Târgoviste deține fluxuri de cabluri subterane LES 0,4 kV.

Telecomunicații

- În zona amplasamentului Orange România nu deține elemente de rețea de comunicații.

Gospodăria comună

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

Direcția de scurgere a apelor pluviale

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

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

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

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

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală ar trebui să aprecieze ca oportună introducerea în intravilan a terenurilor situate în extravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, în timp ce proprietarul terenului dorește să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 773/07.08.2024 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Beneficiarul dorește introducerea terenului în intravilan pentru construirea unei hale prestări servicii sportive (sală gimnastică), împrejmuire teren, anexe (foișor, garaj), în cartierul Priseaca.

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirii cu destinația de prestări servicii, regim de înălțime **P+2 parțial**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora.

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei trebuie să se realizeze astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc.

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

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

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în extravilanul municipiului Târgoviște – teren nereglementat urbanistic.

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

Interdicții temporare de construire până la elaborare PUZ: Autorizarea lucrărilor de construire pe terenurile extravilane se face cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, Legii nr. 50/1991, republicată și Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul nu este amplasat într-un cadru natural deosebit - apropiere de Lac Priseaca.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ, mai ales că parcela este neconstruită și neîntreținută.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Lacului DE 637 pe latura de est.

Str. Lacului DE 637 se propune pentru modernizare la un profil de 9,0 m astfel:

- partea carosabilă 2 x 3,50 m;
- trotuare 2 x 1,00 m;

Accesul carosabil la amplasamentul care face obiectul PUZ se asigură prin racord privat realizat pe cheltuiala investitorului cu raze de minim 12,00 m.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarul propus al străzii Lacului DE 637 direct pe parcelă.

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

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

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

• Conform prevederilor Anexei nr. 1, clădirea propusă cu destinația de prestări servicii se încadrează la pct. 1.8 Construcții și amenajări sportive, 1.8.3 Săli de antrenament pentru diferite sporturi. Conform prevederi RGU, pct. 5.8.1, pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru construcții cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5 - 20 de locuri;

Documentația prevede amenajarea în incinta parcelei a 10 locuri de parcare - 8 locuri amenajate paralel cu drumul public, având dimensiunea de 2,50x5,00 m, și 2 locuri în garajul propus, evitându-se parcare în spațiul public al străzii Lacului.

Capacități de transport maxime admise:

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului Strada Lacului (DE 637): 9,0m;

- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică**

Se propune introducerea în intravilan pentru realizarea unor construcții cu destinația de: hală prestări servicii sportive (sală gimnastică), împrejmuire teren, anexe (foișor, garaj).

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Zonă pentru servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1300 mp.

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică la o distanță de 1,33m și 1,56 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus spre est (str. Lacului) va fi de minim 11,40 m;
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	8604,00		100%
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	865,00		10%
ZONA CAI DE COMUNICATIE	865,00		
SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	6439,00		75%
ZONA SPATII VERZI - P	1145		
TERENURI IN EXTRAVILAN	5294		
EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	1300,00	80%	15%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	520,00	40%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1040,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI:	464,00	36%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA:	260,00	20%	
- SUPRAFATA PROPUȘA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUM PUBLIC:	56,00	4%	
INDICATORI URBANISTICI: POT max. = 40%; CUT max. = 0.8; Rh max. = P+2 partial, H max. cornisa = 10,00m; H max. coama = 13,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 0,8
- Rh maxim = P+2 parțial
- H max = 13,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

*** NUMĂR ANGAJATI estimați: 2;**

*** Amplasamentul care face obiectul PUZ se va constitui în UTR separat – UTR 34A.**

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

■ Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **520,0 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim **1040,00 mp**.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, maro, gri);
- tâmplăria: se va realiza din aluminiu, PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;
- este interzisă vopsirea împrejurimilor în culori stridente;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Conform avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 202/31.03.2025 se vor respecta următoarele:

- Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Dâmbovița în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie și altele asemenea.

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire și prin scurgeri de orice fel.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Crearea unui ansamblu sportiv integrat:

Colaborarea cu clubul de tenis pentru dezvoltarea unei zone de servicii sportive integrate, care să atragă un număr mai mare de utilizatori. Organizarea de evenimente sportive comune și oferirea de pachete de abonamente poate încuraja un mediu de fitness diversificat și atractiv.

Amenajarea unor spații de relaxare comune între halele sportive, cum ar fi zone de odihnă sau cafenele de tip sport, pentru a oferi o experiență completă celor care folosesc facilitățile sportive.

2. Amenajarea peisagistică și integrarea naturală:

Realizarea unor spații verzi ample în jurul halei, cu plante locale rezistente și copaci care să aducă un plus de confort vizual și să contribuie la integrarea clădirii în peisaj.

3. Optimizarea accesului și a infrastructurii de transport:

Asigurarea unor căi de acces optimizate și moderne, adaptate traficului de vizitatori, și, dacă este posibil, dezvoltarea unor piste de biciclete pentru a sprijini mobilitatea ecologică.

Construirea unei parcuri ecologice cu spații verzi și stații de încărcare pentru mașini electrice, sprijinind astfel un mod de transport sustenabil și reducând impactul asupra mediului.

4. Proiectarea halei în conformitate cu standardele de eficiență energetică:

Utilizarea tehnologiilor de construcție cu consum redus de energie și integrarea unor soluții de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare sau sistemele de iluminare LED, pentru a susține eficiența energetică.

Instalarea unor ferestre mari și a unor sisteme de ventilație naturală, care să permită utilizarea luminii naturale și a aerului proaspăt, contribuind la un mediu de antrenament plăcut.

5. Promovarea activităților sportive și a beneficiilor acestora în comunitate:

Organizarea de cursuri, workshop-uri și evenimente destinate atât pasionaților de sport, cât și locuitorilor din zonă, care să includă activități de fitness, sesiuni de gimnastică pentru copii și alte evenimente recreative, având scopul de a stimula comunitatea și a aduce beneficii sănătății publice.

Crearea de parteneriate cu școlile și instituțiile locale pentru a oferi programe sportive accesibile tinerilor și copiilor din zona Târgoviștei, promovând astfel un stil de viață activ.

6. Planificarea unui design modern și estetic adaptat contextului:

Integrarea unor elemente arhitecturale moderne și atractive, care să fie în armonie cu peisajul din jur și să completeze aspectul clubului de tenis din vecinătate.

Utilizarea unor culori și materiale ecologice, care să asigure o tranziție naturală între zona verde a terenului și construcția halei, astfel încât investiția să fie plăcută vizual și să aibă un impact pozitiv asupra zonei.

7. Amenajarea unei zone de socializare exterioară pentru sportivi:

Amplasarea unui foișor în apropierea halei, unde sportivii și vizitatorii se pot relaxa după antrenamente, întărind comunitatea sportivă din zonă și contribuind la crearea unui spațiu prietenos și primitiv.

Concluzie:

Implementarea acestor măsuri va contribui la integrarea armonioasă a investiției sportive în peisajul local și va sprijini dezvoltarea unei zone dedicate activităților sportive, care va deservi comunitatea și va aduce un plus de valoare orașului Târgoviște.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa nr. 3 -"Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua electrică LES 0,4 kV existentă în zona studiată.

- Conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m. De asemenea LES 0,4kV trebuie montat în tub de protecție sau canivouri pentru rezistența la efectul mecanic al circulației intense sau al compactării, protecție care va depăși bordura drumului (accesului, după caz a zonei betonate a parcurii) subtraversat cu cca 0,5m.

Alimentarea cu apă

- Se propune branșarea clădirilor propuse la rețeaua publică de alimentare cu apă a zonei.
- Bransamentul se va efectua din conducta existentă prin conductă PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar și a debitului pentru incendiu.
- Debitul de dimensionare a rețelei de distribuție este debitul orar maxim. Debitul de calcul, conform SR 1343-1/2006, rezultă din relația:

- QIIc – debit de calcul pentru elementele schemei sistemului de alimentare cu apă;
- Qii – debitul hidranților interiori (Qii) pentru toate incendiile simultane;
- n – numărul incendiilor teoretic simultane;
- Kp – coeficient de pierderi; cantitățile de apă suplimentare exprimate prin acest coeficient includ și necesarul de apă pentru curățirea periodică a rețelei de distribuție (1 –2 %) și pentru spălarea și curățirea rezervoarelor (0,4 – 0,5%).

• Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform SR 1343-1/2006 „Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”, coroborat cu STAS 1478-90 “Instalații sanitare. Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale. Prescripții fundamentale de proiectare”.

- Necesarul de apă reprezintă suma consumurilor pe categorii de utilizare, astfel:

- N_g este necesarul de apă pentru consumul menajer, în m³/zi;
- N_s este necesarul de apă pentru spălat platforme, în m³/zi;
- N_r este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.

• Cerinta de apă este cantitatea de apă care trebuie prelevată dintr-o sursă pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rațional de apă ale unui beneficiar/utilizator:

- K_p este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor;
- K_s este coeficientul de servitute pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă;
- K_a este necesarul de apă pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de măsură a cantității de apă.

Debite si volume ale cerintei de apa			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	0.88	0.010	0.321
Q zi mediu	0.67	0.008	0.245
Q zi minim	0.47	0.005	0.172
Q o maxim (mc/h)	0.07	0.019	

- Presiunea minimă la branșament Hb (m col.apă) 8, 12 m pentru fiecare nivel.
- Pentru rețele de distribuție a apei potabile în centre urbane/rurale se consideră ca optimă soluția: asigurarea presiunii la branșament pentru clădiri < p + 4; pentru clădiri mai înalte presiunea va fi asigurată prin instalații de hidrofor.
- În caz de folosire a apei pentru combaterea incendiului în orice poziție a hidranților exteriori trebuie asigurată presiunea de 7 m col. H₂O peste nivelul străzii, la branșamentele celor n incendii teoretic simultane cu debitul normat.

Canalizarea menajeră

- Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețele de apă/canalizare;
- Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare.
- Canalizarea va fi realizată în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.
- Se va asigura dirijarea apelor pluviale din incintă și din căile de acces exterioare, astfel încât dispozitivele conexe rețelei de canalizare să preia integral acumulările din precipitații.
- Conform SR 1846/2006 debitele de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:
 - $Q_{uz} = Q_s$ unde: Q_s debite de apă caracteristică

Debitele caracteristice de apă uzată evacuată			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	0.88	0.010	0.321
Q zi mediu	0.67	0.008	0.245
Q zi minim	0.47	0.005	0.172
Q o maxim (mc/h)	0.07	0.019	

Alimentarea cu gaze

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.
- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Gospodăria comună

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

Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

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

3.7 Protecția mediului

1. Minimizarea impactului vizual și amenajare peisagistică:

Se recomandă plantarea de arbori și arbuști specifici zonei în jurul halei pentru a îmbunătăți aspectul estetic și a reduce impactul vizual asupra peisajului local.

Crearea de spații verzi în jurul halei care să funcționeze ca zone de tampon și să ofere spații de recreere pentru sportivi și vizitatori.

2. Optimizarea consumului de energie prin surse regenerabile:

Se recomandă instalarea de panouri solare pe acoperișul halei pentru a reduce consumul energetic și a sprijini utilizarea energiei regenerabile.

Implementarea unui sistem de iluminat LED de consum redus atât pentru spațiul interior, cât și pentru iluminarea exterioară, reducând astfel emisiile de carbon.

3. Sisteme de gestionare a apei:

Utilizarea unui sistem de colectare a apei pluviale pentru irigarea spațiilor verzi din jurul halei va contribui la reducerea consumului de apă potabilă și la protecția resurselor naturale.

Instalarea unor sisteme de economisire a apei în grupurile sanitare și a unor robinete și dușuri cu consum redus pentru a limita consumul de apă.

4. Protecția faunei locale și reducerea impactului fonic:

Se recomandă amenajarea unui gard viu care să delimiteze terenul.

Este important să se limiteze zgomotul produs de activitățile sportive, folosind materiale fonoabsorbante pentru pereții halei și evitând activități zgomotoase în orele de liniște ale comunității.

5. Planificarea unui sistem de reciclare și gestionare a deșeurilor:

Amenajarea unor spații dedicate colectării selective a deșeurilor în incinta parcelei va încuraja reciclarea și va reduce impactul asupra mediului.

Introducerea unui plan de gestionare a deșeurilor pentru activitățile curente ale halei, educând vizitatorii și utilizatorii asupra importanței reciclării și limitării deșeurilor.

6. Stimularea transportului ecologic:

Amenajarea unei parări pentru biciclete în apropierea halei va încuraja vizitatorii să utilizeze mijloace de transport ecologice.

Dacă este posibil, instalarea unor stații de încărcare pentru vehicule electrice în parcare a halei pentru a sprijini transportul prietenos cu mediul.

7. Materiale de construcție prietenoase cu mediul:

Utilizarea materialelor de construcție ecologice, durabile și cu emisii reduse de substanțe toxice pentru realizarea halei, contribuind astfel la calitatea aerului și la reducerea impactului asupra mediului.

Instalarea de pardoseli și alte materiale interioare din surse reciclate sau sustenabile.

8. Educația ecologică a utilizatorilor:

Organizarea de evenimente periodice, cum ar fi ateliere de conștientizare a protecției mediului sau activități de voluntariat pentru curățenia și întreținerea spațiilor verzi din zonă, pentru a promova un comportament responsabil față de mediu.

Afișarea de mesaje educative privind protecția mediului în spațiile halei, cum ar fi importanța reciclării, a economisirii resurselor și a utilizării mijloacelor de transport nepoluante.

Concluzie:

Implementarea acestor recomandări va contribui la integrarea durabilă a halei sportive în zona extravilană din Târgoviște, respectând mediul înconjurător și creând o atmosferă plăcută și responsabilă pentru utilizatori și comunitate.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unei hale prestări servicii sportive este proprietate privată, persoană fizică conform dovezii actelor de proprietate anexate.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul treceri unei suprafețe de 56,0 mp din domeniul privat al beneficiarului în domeniul public de interes local, pentru modernizare strada Lacului.

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 9 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 6 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 6 luni;
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 6 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 6 luni;

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, trecerea suprafeței de 56,0 mp în domeniul public pentru modernizare Str Lacului și retragerea aliniamentului parcelei cu 1,33 m – 1,56 m, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului; amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații – Dotări - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (beneficiarul investiției).

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 1.300 mp pentru realizarea unor clădiri cu funcțiunea de servicii – hală prestări servicii, împrejmuire teren, anexe (foișor, garaj), regim de înălțime **P+2 parțial**, pe un teren cu suprafața de **1.300 mp**, proprietate a beneficiarului **LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ**, situat pe strada Lacului, DE 637.

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 40 %; CUT = 0,8.**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public strada Lacului DE 637.

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

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE HALĂ PRESTĂRI SERVICII, ÎMPREJMUIRE TEREN, ANEXE (FOIȘOR, GARAJ)", Municipiul Târgoviște, T44, P636/3, NC 90442, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1.1 Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

Baza proiectării:

- Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);
- H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;
- Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);

Planul de amenajare a teritoriului național:

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;
- Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;

Documentații de urbanism:

- **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din:

3.1.1. Terenul cu suprafața de **1300 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică LEAHU CLAUDIU-VASILICĂ**, domiciliat în Mun. Târgoviște, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în extravilanul Municipiului Târgoviște, T44, P636/3, **număr cadastral 90442**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „zonă pentru servicii” - **IS**.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- nu este cazul.

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate, terenuri agricole în extravilan și zonă spații verzi (terenuri sportive).

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

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

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

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

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

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri antropice).

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă un aliniament la strada Lacului DE 637. Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita estică la o distanță de 1,33 m și 1,56 m;

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

Alinierea clădirilor față de aliniament s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul propus spre est (str. Lacului) va fi de minim 11,40 m;

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune accesul** carosabil din spațiul public al străzii Lacului.

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

- **accesul pietonal** se va realiza din trotuarul propus al străzii Lacului.

- accesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principale sau laterale din incintă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții:- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile prestări servicii vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – 2–5% din suprafața totală a terenului.

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **90442** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

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

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

- cap. 1 - generalități;**
- cap. 2 - utilizarea funcțională;**
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;**
- cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;**

În cap. 1 - Generalități se detaliază :

- art. 1 – zone funcționale;**
- art. 2 – funcțiunea dominantă;**

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

- art. 3 – utilizări permise;**
- art. 4 – utilizări permise cu condiții;**
- art. 5 – utilizări interzise;**
- art. 6 – interdicții temporare;**
- art. 7 – interdicții definitive (permanente);**

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;**
- art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;**
- art. 10 – amplasarea față de C.F.;**
- art. 11 – amplasarea față de aliniament;**
- art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la :

- art. 13 – accese carosabile;**
- art. 14 – accese pietonale;**

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

- art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;**
- art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;**

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

12. ZONĂ PENTRU SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă pentru servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- prestări servicii în domeniul sportiv;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- sala gimnastică;

- săli de antrenament fitness, aerobic, etc.;

- spații administrative;

- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție;

- construcții și echipamente edilitare;

- alei carosabile, trotuare, parcuri;

- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere;

- terenul va fi dotat cu platformă de pre colectare a deșeurilor menajere și asimilabile acestora, amplasată în incintă, într-o zonă accesibilă pentru utilajele de salubritate, dar retrasă și mascată vizual față de circulațiile și spațiile publice. Platforma va fi împrejmuită și acoperită parțial, realizată din materiale rezistente și ușor de igienizat, dimensionată în funcție de volumul estimat de deșuri generat de funcțiunea propusă, cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului în vigoare.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

-se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;

- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".

- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- în cazul în care, în timpul lucrărilor de amenajare, se vor evidenția descoperiri arheologice întâmplătoare, conform prevederilor Ordonanței 43/2000, republicată, privind protecția patrimoniului arheologic, beneficiarul are obligația de a sista lucrările și de a anunța autoritățile locale și Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, în vederea organizării și/sau a supravegherii zonei respective.

- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- Se interzice localizarea de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca construcțiile să fie însoțite dispre est-vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- construcțiile se vor retrage la minim 9,50 m față de axul drumului pe latura estică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se va retrage astfel:
 - față de limita estică la o distanță de 1,33 m și 1,56 m;
- construcțiile se vor retrage la minim 11,40 m față de aliniamentul propus al drumului public pe latura estică (cabina poartă se poate amplasa în afara edificabilului, dar la minim 2,0 m față de limita de proprietate sau aliniament propus);

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 m.
- regim de construire: izolat;
- distanța minimă între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea celei mai înalte construcții, măsurată la cornișă. În situația în care pe fațadele orientate una către cealaltă nu sunt prevăzute ferestre, distanța minimă poate fi redusă la 3,00 m.
- garajele, cabina poartă, anexele se pot amplasa la o distanță de 2,00 m față de construcția principală.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Lacului și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private de minim 6,00 m pe cheltuiala beneficiarului;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesul va avea o dimensiune de minim 6,00 m;
- drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 6,00 m;

Pentru drumul public Strada Lacului DE 637 adiacent parcelei care face obiectul PUZ se prevede o zonă a drumului între aliniamente formată din:

- partea carosabilă 2 x 3,50 m;
- trotuare 2 x 1,00 m;

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

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul propus al străzii Lacului.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii.
 - în zonele unde există cămine de vane, hidranți, cămine de canalizare sau geigere și sunt afectate de lucrările de construcție, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile nou executate.

- în apropierea rețelilor/bransamentelor de apă și rețelilor/racordurilor de canalizare lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.
- în zona de amenajare a aleeilor pentru acces auto și pietonal se vor lua măsuri constructive suplimentare pentru protejarea rețelilor de apă și rețelilor de canalizare existente.
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD.
- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovită S.A. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelilor vor fi suportate de către beneficiar.
- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare care nu a fost trasată se va anunța Compania de Apă Târgoviște Dâmbovită S.A. (CATD-Secția Târgoviște) în cel mai scurt timp posibil.
- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte condiții ce se impun după caz).
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
 - conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelilor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelilor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
 - în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM). se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
 - distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.
- pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
- conform normativului NTE 007/08/00 este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m.
- LES 0,4kV trebuie montat în tub de protecție sau canivouri pentru rezistența la efectul mecanic al circulației intense sau al compactării, protecție care va depăși bordura drumului (accesului, după caz a zonei betonate a parcurii) subtraversat cu cca 0,5m.
- amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiza de risc (întocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuielile beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).
- conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de orice fel de lucrări în zonele de protecție a instalațiilor electrice fără consimțământul prealabil al titularului acestora.
- la faza DTAC, având în vedere instalațiile electrice existente, este necesară întocmirea unui studiu de coexistență pentru analiza lucrărilor de reglementare a condițiilor de coexistență față de instalațiile electrice existente întocmit în conformitate cu Ord. ANRE nr.239/2019 cu modificările și completările ulterioare, de o firmă atestată ANRE, care se va aviza la DEER Sucursala Târgoviște, în conformitate cu Ord. ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare. Lucrările rezultate din studiu se vor executa, obligatoriu până la data începerii lucrărilor de construire, în baza contractului încheiat între solicitant și operatorul de distribuție conform Ord. ANRE 25/2016, cu modificările și completările ulterioare.
- săpăturile se vor realiza exclusiv manual, iar personalul care execută săpături va purta mijloace de protecție specifice împotriva electrocutării. Orice daune sau consecințe nedorite apărute asupra instalațiilor electrice existente vor cădea în sarcina exclusivă a titularului.

Articolul 17 - PARCELAREA:

-se admite dezmembrarea zonei propuse pentru trecerea în domeniul public.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

-înlățimea maximă admisă nu va depăși 13,00 m (înlățimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înlățime propus P+2 parțial;

- se admite o înlățime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);

- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât prin mascarea acestora;

- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;

- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, maro, gri);

- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;

Articolul 20- PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ;
- se vor amenaja minim 10 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate;
- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris);
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.
- amenajarea spațiilor verzi se va realiza cu preponderență prin utilizarea de specii vegetale autohtone, adaptate condițiilor climatice și pedologice locale, cu rol în menținerea biodiversității și reducerea necesarului de întreținere.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

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

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.8;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se propune introducerea în UTR 34A.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu