

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

PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1 DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

Municipiul Târgoviște, Str. Dr. Leo Plângă, Nr. 3, județ Dâmbovița

**Beneficiari: SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI- ELIDA – Municipiul Târgoviște, str.
Alexandru Ilie, nr. 1A, județ Dâmbovița**

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE
CONSTRUCȚIE C1 DIN LOCUINȚĂ ÎN
CLINICĂ STOMATOLOGICĂ**

NR. PROIECT: **Z647/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Dr. Leo
Plângă, Nr. 3**

BENEFICIARI: **SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI-
ELIDA**
**Adresa: Municipiul Târgoviște, str.
Alexandru Ilie, nr. 1A, județ Dâmbovița**

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

FAZA PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT URBANISM Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.Z APROBAT	Scara 1: 2.000
P0.4 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONĂ. IMAGINE PE PARCELĂ	
P6. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	12
2.3. Elemente ale cadrului natural	17
2.4. Circulația.....	18
2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă	19
2.6 Echiparea edilitară	21
2.7 Probleme de mediu.....	22
2.8. Opțiuni ale populației	22
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	22
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	22
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	22
3.3 Valorificarea cadrului natural	23
3.4 Modernizarea circulației	23
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	23
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	27
3.7 Protecția mediului	27
3.8 Obiective de utilitate publică	28
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	28
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	29

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1 DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Dr. Leo Plângă, nr. 3

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

Beneficiari: SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI- ELIDA – Municipiul Târgoviște, str. Alexandru Ilie, nr. 1A, județ Dâmbovița

Data: 2025; Cod proiect: Z647

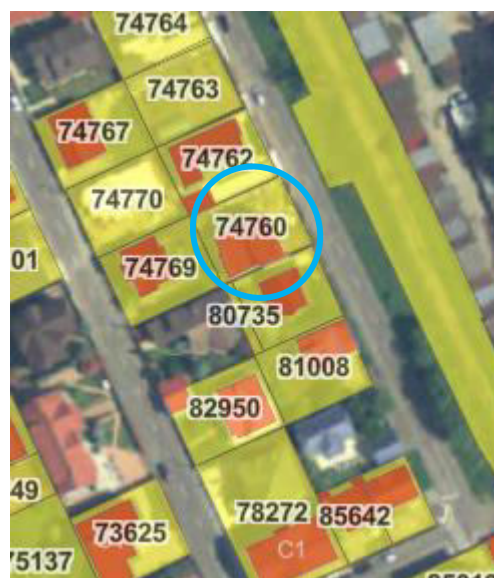
Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale și de reglementare a unui teren proprietate privată a beneficiarilor, persoane fizice **SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI- ELIDA**, conform Contractului de vânzare- cumpărare autentificat cu nr. 99 din 22.01.2021.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, str. Dr. Leo Plângă, nr. 3, **NC 74760** și are o suprafață de **425 mp**.



Încadrarea parcelei în zonă

Parcela care face obiectul documentației a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024. Conform documentației de urbanism PUZ imobilul este situat în Tronson 2 - subzona II_LM - zonă rezidențială locuire individuală situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic.

În Certificatul de Urbanism nr. 595/28.07.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin (3), întrucât se solicită o modificare de la PUZ aprobat anterior, autorizarea investițiilor se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Documentația PUZ se realizează pentru modificare zonă funcțională din zonă de locuit în zonă comerț și servicii.

Prin PUZ se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a clădirii; se va stabili zona aferentă edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale pe parcelă,

număr de locuri de parcare necesar funcționării în bune condiții a obiectivului de investiții, modul de asigurare a acceselor în clădire, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea construcție.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contract de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 99 din 22.01.2021;
- 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.

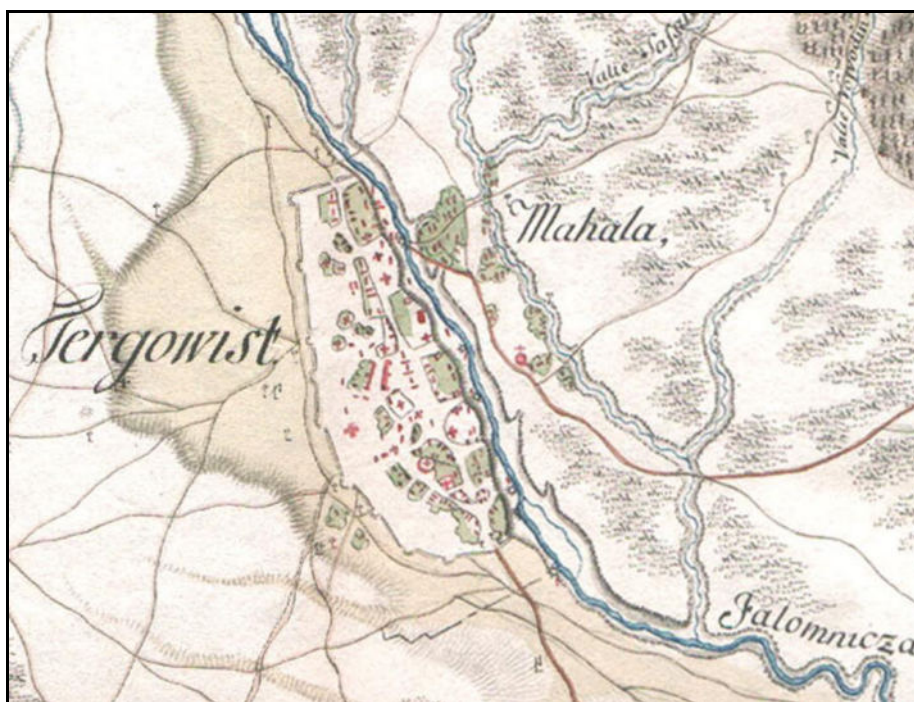
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Parcela care face obiectul PUZ se află în zona de protecție a " Șanțului de apărare" poz. 13, cod LMI 2015 DB-I-m-A-16953.05 și a " Valului Cetății Târgoviște " poz. 14, cod LMI 2015 DB-I-m-A-16953.06.

Cronologie / etape din evoluția zonei, extrase din Cronică orașului

- 1645 - este ridicată fortificația orașului cu val, palisadă, șanț și bastioane pentru artilerie;
- 1714 - este menționat Târgul din Afară, ca loc de execuție a răufăcătorilor;
- 1821 - se efectuează ultima reparație a Șanțului și Valului Cetății;
- 1831 - perimetrul construit al orașului depășește limita șanțului și valului cetății, cuprinzând treptat mahalaua Târgului din Afară;
- 1844 - la inițiativa lui Săche Poroineanu, "boiernaș liberal", Târgul din Afară se dezvoltă ca un important pol economic al orașului; capătă aducțiuni cu apă și se construiește biserica Izvorul Tămăduirii;
- 1883 - este terminată construcția căii ferate București – Târgoviste și a gării Târgoviste;
- 1897 - este finalizată operațiunea urbanistică majoră de trasare a bulevardului Carol I, între Mitropolie (zona centrală) și gara orașului;
- 1949 - este dezafectată Grădina Ciocârlan, împreună cu hanul și anexele;
- 1961 - sunt construite primele blocuri de locuințe din oraș.



Prima hartă care desenează clar traseul și componenta fortificației este Harta Specht/ridicarea austriacă de la 1790. Pe ea se poate citi și zona nonaedificandi din intra muros, spațiul care dubla la interior traseul fortificației, din rațiuni militare specifice, legate de operațiunile de apărare.

La exteriorul fortificației, o importantă rețea de drumuri preia ieseirile pe porțile cetății, legând capitala cu teritoriul din jur. Drumurile mai mari: legăturile cu București - Giurgiu și Târgșor – Brăila ieșeau pe Poarta Bucureștilor (la sud), respectiv prin Poarta Vânătorilor Dealului, cu trecere prin Răzvad.

Fortificațiile Târgoviștei

Sistemul defensiv al orașului Târgoviște, așa cum a fost el definitivat de către Matei Basarab la jumătatea secolului al XVII-lea, se păstrează încă, pe anumite porțiuni, și este clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul: DB – I-s- A- 16953 - Sit arheologic - Fortificațiile medievale ale orașului.

Singura fortificație medievală din regiunea extracarpatică amenajată pentru apărare.

Șanțul și Valul Cetății a fost construit de către Matei Basarab. Pe o lungime de circa 5,5 km, înconjură orașul de la nord-vest la sud-est, având extremitățile pe lațul morilor, care delimitează orașul pe latura nord-est.

Constă într-un profil dublu: șanț (spre exterior) și val (spre interior) cu adâncime (respectiv înălțime) de circa 3,00 m și lățime de circa 12,00 m, fortificate cu pari și palisade.

Componentele sitului sunt:

16953.01 - Poarta Vânătorilor Dealului – aflată în vecinătatea Curții Domnești, pe alea Coconilor, se păstrează parțial supraterană și are în subsol o "cameră capcană".

16953.02 - Poarta Câmpulung – disparută.

16953.03 - Poarta Buzăului – pe Calea Domnească, replică construită în 1994 - 1996, în subsol ruinele porții medievale. (impropriu denumită poarta Bucureștilor).

16953.04 - 7 Bastioane – la fiecare circa 500 metri, la schimbarea de traseu, există un bastion poligonal de circa 40x40 metri, ieșit din aliniament pentru a permite supravegherea și apărarea.

16953.05 - Șanțul Cetății.

16953.06 – Valul Cetății.

Abordat în întreaga sa complexitate monumentul istoric "Fortificațiile Medievale ale Târgoviștei" sau "Șanțul Cetății" cum este denumit în limbaj popular, poate fi definit ca o sumă de resurse istorice atât pentru oraș cât și pentru întreaga regiune. Înscris în lista monumentelor istorice cu nr DB-I-s-A-16953 și în repertoriul arheologic național la poziția 65351.45, monumentul istoric "Fortificațiile medievale ale Târgoviștei" face parte și din obiectul secțiunii III a legii 5/2000, care se referă la zone culturale protejate.

Descriere sumară a fortificației

"Cetatea Târgoviștei" avea fortificația compusă din „val de pământ și pietriș” bine bătut, cu dimensiuni de 10 m lățime și 3 m înălțime, deasupra căruia se înșira un gard din bușteni groși de stejar și un „Șanț” numit până azi al „Cetății”, cu lățimea de 10 m și adâncimea de 3,5 m.

Șanțul se umplea cu apă prin devierea pârului Mirioara (Milioara), afluent al Ilfovului, și care în perioada când la Șanțul Cetății nu se mai efectuau lucrări de întreținere, reprezenta un mare pericol prin inundarea zonei de nord-vest a orașului.

Deși considera că „Valul și șanțul” a fost construit în secolul al XV-lea, Virgil Drăghiceanu preciza că „Matei Basarab a înnoit și a isprăvit șanțurile din jurul orașului, cele pline de apă, trasă din râul lalomița și le-a făcut din nou, un gard puternic de palisade”.

Radu Gloglovan, care a fost primul cercetător care a analizat traseul fortificației pe planurile orașului din a doua jumătate a secolului al XIX-lea, a constatat că numai „planul ridicat de institutorul D.P. Conduțăeanu în anul 1886 redă o imagine mai veridică” a acestuia.

„La ambele capete șanțul și valul erau întoarse spre oraș pe malul lazului Morilor pe o întindere de 35 m”, observație verificată și pe teren. Vârful arcului dinspre sud mergea până la Piața 23 August (azi Magazinul Chindia), iar vârful dinspre nord în zona haltei Teiș și a podului peste râul lalomița.

Pe toată lungimea fortificației, la intervale de 500 de m se afla câte un bastion, care avea o formă dreptunghiulară și se situa pe partea exterioară a valului, cu laturile opuse de 40 m, iar cea paralelă cu valul de 45 m.

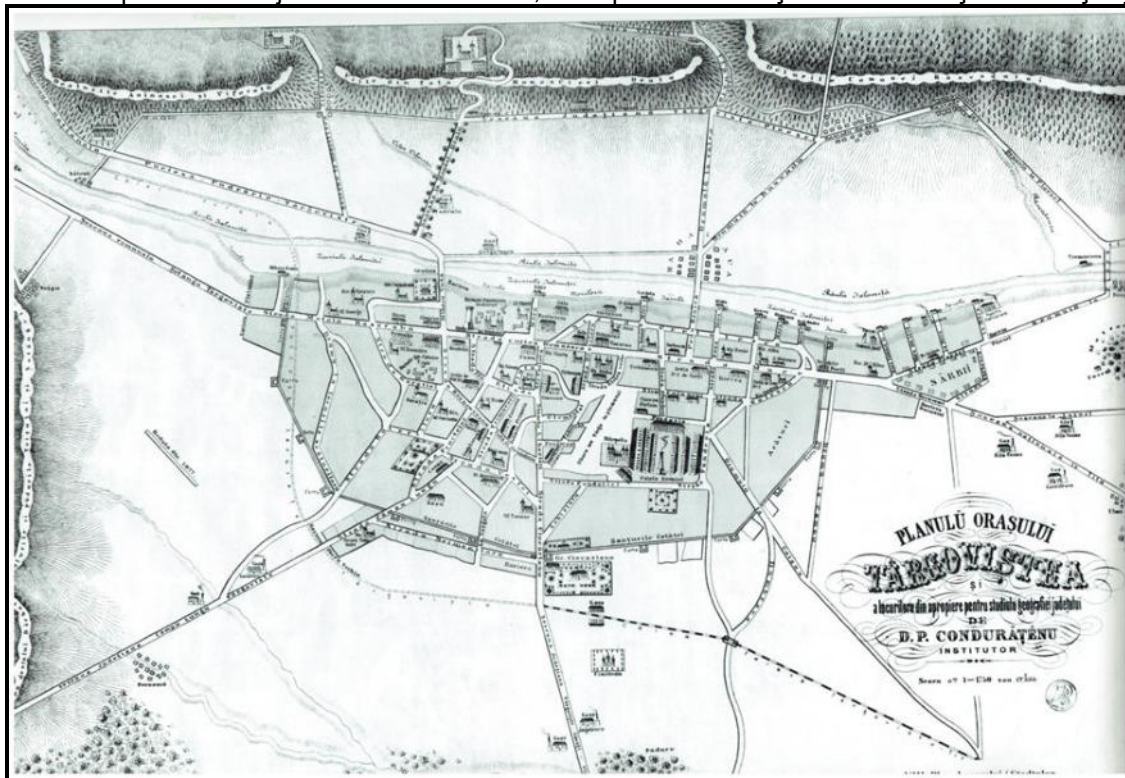
Cele 10 bastioane dreptunghiulare, care se întindeau pe toată suprafața fortificației, erau amplasate în unghi, pentru a sprijini cu foc și a apăra mai ușor suprafețele dintre ele. Rezistența „Cetății Târgoviștei” a fost verificată chiar de Matei Basarab în 1654, când nemulțumiți de politica sa, „dorobanții și seimenii ...” l-au oprit ... la Șanțul cel Mare și i-au închis porțile, domnul fiind nevoit „de au șezut cu toți boiarinii în josul orașului trei zile”.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

La 19 august 1844, în timpul unei vizite în orașul Ploiești, domnitorul Gheorghe Bibescu, în urma unor constatări la față locului, solicita delimitarea urgentă a perimetrului orașului. Operațiunea a fost executată în teren de Ioan Rădulescu, iar jurnalul încheiat la terminarea operațiunii este semnat de autoritățile administrative ale județului și orașului și de către orașenii de vază.

Limita orașului urma traseul șanțului Cetății, consemnându-se unele puncte de reper: cismeaua Târgului de Afară (unde urma să fie instalată bariera), hanul medelniceresei Elena Ciocârlănoaia (cu bariera instalată la gura șanțului).

Erau excluse din perimetrul orașului, prin această delimitare, un număr însemnat de case, situație remediată ulterior printr-un nou jurnal din 7 iunie 1845, când perimetrul orașului era extins și în afara șanțului.



Planul Condurățeanul 1886

O nouă operațiune de delimitare a străzilor, de acordare de denumiri și de numerotare a caselor are loc în anul 1855. Lucrarea este întocmită de arhitectul Ioan Jipa la 8 februarie 1855, la solicitarea autorităților militare austriece de ocupație. Este prima lucrare cunoscută în care sunt enumerate toate străzile orașului, denumirea lor, împărțirea orașului pe mahalale, numărul clădirilor. Potrivit situației întocmite de Jipa, orașul era împărțit în patru sectoare numite *culori*: roșie, galbenă, verde și albastră. Sunt enumerate mahalalele orașului (Târgului, Sf. Vineri, Stolnicul, Stelea, Lemnului, Sf. Nicolae, Sf. Arhangheli, Mitropolia, Tabaci), precum și barierele de la ieșirea din oraș (Sârbilor, Câmpulung, Ciocârlan, Mihai Vodă). Sunt consemnate toate străzile numite în această perioadă ulițe și ulicioare. Pe lângă străzile cunoscute din vechime ca: Ulița Mare, Ulița Mănăstirii Dealu, Ulița Târgului, sunt nominalizate și ulițele rezultate prin mutarea în interiorul orașului, în 1847, a târgului săptămânal: Cavafilor, Cojocarilor sau Mătăsarilor. Unele ulițe purtau numele familiei celei mai însemnate care locuia acolo: Crețulescu, Formac, Cătunenilor, Ciocârlan, Chirculescu, Fusea. În total, orașul avea 1059 de clădiri dispuse pe 40 de străzi și 4 ulicioare.

În perioada interbelică, deși reprezenta un monument istoric deosebit de interesant, „Șanțul Cetății” a rămas „neîngrijit, cotropit de locuitorii mărginași” și a servit „ca loc de depozitare a gunoaielor și al apelor stătătoare”. An de an medicul I. Alexandrescu a subliniat necesitatea unei „atenții sporite pentru întreținerea lui”, dar nu s-a făcut prea mult de către autoritățile locale. A fost nevoie de intervenția Comisiei Monumentelor Istorice să informeze primăria de faptul că „s-a cotropit și împrejmuit o porțiune din vechiul șanț de apărare al orașului Târgoviște”, care reprezenta „unul din puținele resturi de cetăți ce se mai păstrează în țară”.

La rândul său, presa locală titra: „Săriți, ne omoară murdăria”, atenționând asupra „groaznicului focar de infecție” ce devenise faimosul șanț, colecție de microbi și lături”.

amenajat peisagistic va putea fi parcurs pietonal și cu bicicleta, existând posibilitatea de a intra în zona fortificației medievale din toate zonele străzilor radiale existente care "taie" fortificația. La zonele de intersecție cu principalele drumuri istorice, în special acolo unde au existat fostele porți ale Fortificației, continuitatea parcursului traseului turistic se va realiza pe estacade de supra-traversare, marcând simbolic vechile porți, dând sentimentul "intrării / ieșirii din Cetate".

În zonele unde fortificația medievală a fost distrusă, traseul turistic va fi amenajat ca și parcurs de legătură prin intermediul aleilor pietonale și cicliste amenajate pe poziția fortificației medievale reperate pe baza documentelor istorice și cercetărilor arheologice.

Pe zona fortificației medievale, parcursul turistic va fi amenajat cu mici zone de relaxare, mobilier urban, sistem de iluminat, spații plantate - crescând astfel interesul locuitorilor de a utiliza acest spațiu în mod frecvent. În relație cu traseul fortificației medievale- pe tot parcursul acestuia, spațiile publice și cele private vor "întoarce fața" spre aceasta, transformând actualele funduri lot în grădini de fațadă.

Obiectivul major al acestui proiect este cel de a regenera, proteja și valorifica fortificația medievală a orașului Târgoviște, în prezent tratat de locuitori ca spațiu rezidual și nesigur, pe de o parte din cauza lipsei unor amenajări minimale care să asigure siguranța în zona acestuia, pe de altă parte și din cauza conștientizării valorii istorice a zonei.

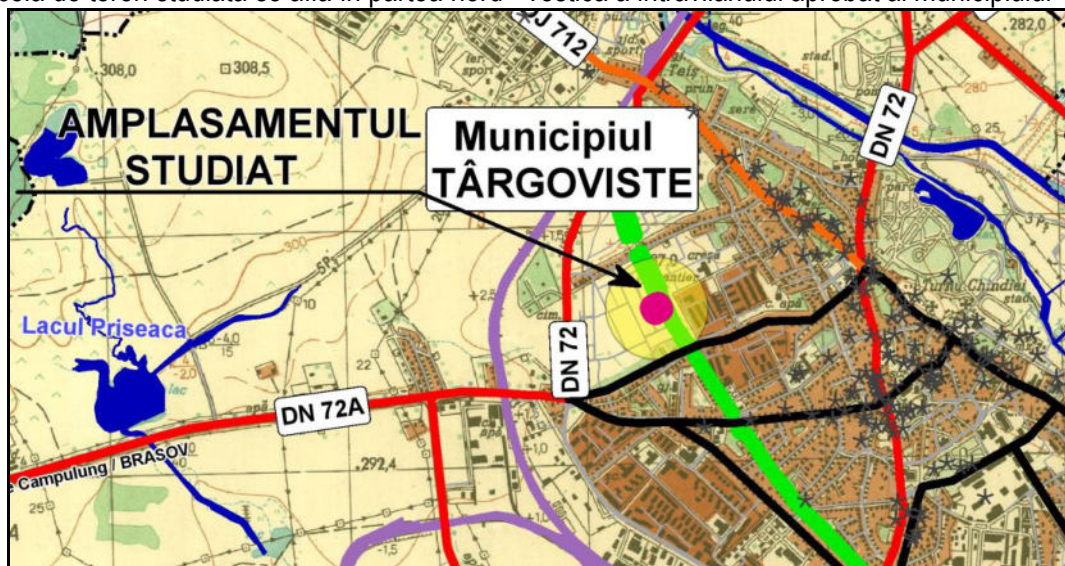
Amplasamentul care face obiectul PUZ este amplasat în vecinătatea monumentelor istorice "Șanț de apărare" și "Valul Cetății Târgoviște", la o distanță de cca 9,0 m de limita acestora.

Monumentul istoric nu este afectat de suprafața construită din proiectul propus, clădirea fiind existentă, iar regimul de înălțime fiind existent și la clădirile din vecinătate și considerăm că nu constituie o amenințare pentru peisajul urban ci, dimpotrivă, se integrează firesc zonei construite.

2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

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

Parcela de teren studiată se află în partea nord - vestică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 19. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.

În planșa 0.3 "Încadrarea în PUZ „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății”, aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024 sunt prezentate reglementările propuse prin PUZ pentru tronsonul 2.

Prescripții conform PUZ aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **LM - zonă rezidențială locuire individuală**

Tipuri de subzone funcționale:

- II_LM - zonă rezidențială locuire individuală situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic;
- III_LM - zonă rezidențială locuire individuală situată în zona cu grad mediu de protecție a sitului arheologic.

Utilizări admise:

- a) Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire discontinuu (izolat);
- b) Reparații și extinderi la locuințele existente;
- c) Anexe ale locuințelor acestora: garaj, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Utilizări admise cu condiționări:

- a) Locuințe semicolective cu cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție;
- b) Se admit instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor
- c) Se admit activități compatibile locuirii cu următoarele condiții:
 - ca activitate secundară / complementară în proporție de 25% din suprafața desfășurată a fiecărei clădiri de locuit în parte. Activitățile secundare/complementare sunt: comerț cu amănuntul, exercitarea activităților profesionale (ex: avocatură, proiectare, învățământ etc.), alte servicii nepoluante.
 - să presupună un număr maxim necesar de 3 autoturisme iar acestea să poată fi amenajate în incinta parcelei.
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

Utilizări interzise

- a) Orice utilizări care nu sunt incluse la aliniatul 1. Utilizări admise și 2. Utilizări admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

- b) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

Condiții amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- a) se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - suprafața minimă a terenului = 200 mp;
 - front minim la stradă = 12 m;
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- b) pe parcelele care nu respectă condițiile de la litera a), se pot emite autorizații de construire doar în condițiile respectării retragerilor minime obligatorii față de limitele de proprietate stabilite prin RLU PUZ aprobat sau în baza unei documentații PUD aprobate conform legii.
- c) se admit operațiuni de divizare sau comasare în următoarele condiții:
 - să se revină la parcela istorică;
 - pentru servitute de trecere și / sau servitute de utilitate publică;
 - pentru dezmembrarea locurilor de parcare și a căilor de acces în cazul locuirii colective și semicolective.

Amplasarea față de aliniament și limita sitului arheologic

- a) clădirile se dispun față de aliniament în funcție de caracterul străzii :
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective conform alinierii indicate pe Planul de Reglementări Urbanistice din PUZ aprobat;
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor pentru parcare.
- b) clădirile se dispun față de limita sitului arheologic:
 - retras cu minim 5,0 m față limita sitului arheologic.
 - în fâșia non-aedificandi dintre limita sitului arheologic și linia de retragere a alinierii clădirilor, se va amenaja în mod obligatoriu o grădină de față și nu se permite nici o construcție cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și platformelor pentru parcare.

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate și unele față de altele pe aceeași parcelă

a)clădirile se pot amplasa izolat, retrase față de limitele laterale cu o distanță egală cu 1/4 din înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului, dar nu mai puțin de 2,0 m pe cel puțin una din laturile laterale.

b)în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine.

c)clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu 1/2 din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu cu mai puțin decât 5 m.

d)amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

e)în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii privind însorirea conform Ordin 119 04-02-2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a)în cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 m.

b)în cazul în care încăperi auxiliare (bai, bucătării etc) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea celei mai înalte clădiri.

Circulații și accese, staționarea autovehiculelor

a)autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau prin servitute.

b)de regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

c)pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

d)se interzice amenajarea de accese carosabile din străzile existente în zona sitului arheologic, dacă există posibilitatea fizică de a se amenaja accesul auto de pe un drum public situat în afara sitului arheologic

e)staționarea autovehiculelor și necesarul de locuri de parcare se va face conform prevederilor Art.32 Parcaje.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

a)înălțimea maximă admisă a construcțiilor:

1. Număr niveluri

- P+1 în zona cu grad mare de protecție
- P+2 în zona cu grad mediu de protecție

2. înălțimea maximă la cornișă

- 7,0 m pentru P+1
- 10,0 m pentru P+2

3. înălțimea maximă la coamă

- 10,5 m pentru P+1
- 13,5 m pentru P+2

b)înălțimea maximă admisă a construcțiilor anexe (garaj, foișor etc.)

1. Număr niveluri

- Parter

2. înălțimea maximă la cornișă

- 2,5 m pentru garaje amplasate alipit de cel puțin una din limitele laterale și aliniament (în umbra gardului)
- 3,5 m pentru construcțiile anexă retrase față de limita de proprietate cel puțin conform codului civil

3. înălțimea maximă la coamă

- 2,5 m pentru garaje amplasate alipit de cel puțin una din limitele laterale și aliniament (în umbra gardului)
- 4,5 m pentru construcțiile anexă retrase față de limita de proprietate cel puțin conform codului civil

c)înălțimea maximă a construcțiilor se măsoară de la cota terenului neamenajat

d)se admite autorizarea directă a mansardării podurilor existente, dar fără a modifica volumul și forma acestora.

e)realizarea de mansarde noi se admite cu următoarele condiții:

- în zona cu Grad Mare (II) de protecție, în baza unei documentații PUD avizate de Ministerul Culturii conform legislației în vigoare, însoțite de ilustrare volumetrică a clădirii mansardate (inclusiv volumul mansardei) inserate în sit și desfășurate stradală pentru frontul străzii în care este amplasată construcția ce se dorește a fi mansardată și condiția ca înălțimea la coamă să nu depășească înălțimea la coamă maxim admisă cu mai mult de 1,0 m.

- în zona cu Grad Mediu (III) de protecție, cu condiția ca înălțimea la coamă să nu depășească înălțimea la coamă maxim admisă cu mai mult de 1,0 m.

f) suprafața mansardei va fi de maxim 60% din suprafața etajului mansardat. Suprafața etajului mansardat este aria etajului peste care se face mansarda, măsurată pe conturul exterior al pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp, nișele cu aria mai mare de 0,4 mp și terasele neacoperite.

Aspectul exterior al clădirilor

a) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii de locuire.

b) modul de acoperire va fi tip șarpantă cu pantă maximă de 45% și posibilitate de amenajare terasa circulabilă pe o suprafață de maxim 20% din suprafața ariei construite a ultimului nivel.

c) cunt permise elementele tip lanternou și velux.

d) învelitoarea acoperișurilor va fi din tablă plană fâltuită, în nunațe mate de la alb la gri deschis (gri aluminiu, zinc) și marouri (cu procent mic de roșu în componență).

e) învelitoarele din ceramică sau substituiți ai acesteia (țigle de beton), cu cromatică asemănătoare sunt admise doar construcțiilor existente de influență neoromânească și construcțiilor noi din vecinătatea imediată a acestora.

f) se interzice utilizarea tablei amprentate (tip țiglă), a azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat, țiglei bituminoase și a culorilor netradiționale la învelitori: albastru, verde, roșu.

g) aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațade, se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare și în afara fațadei principale orientate spre domeniul public sau spre situl arheologic.

h) finisajele exterioare vor fi în nuanțe deschise care reflectă culorile naturale de piatră, nisip (crem, bej, alb, ivoire, gri deschis etc.).

i) se admite realizarea de fațade vegetale, cât și fațade ventilate, picate cu lemn.

j) se interzice utilizarea culorilor stridente

k) următoarele materiale sunt strict interzise la finisarea fațadelor: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.

Condiții de echipare edilitară

a) conform prevederilor de la Capitolul 6. Reguli cu privire la echiparea edilitară din PUZ aprobat.

b) se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

c) se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniul public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.

d) firidele de bransament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri

e) se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Spații libere și spații plantate, împrejurimi

a) autorizarea lucrărilor de construire se va elibera cu condiția asigurării unei suprafețe de spațiu verde amenajat pe teren natural în proporție de minim 30% din suprafața parcelei.

b) se vor respecta prevederile aplicabile ale Articolului 33. Spații verzi și Articolului 34 din PUZ aprobat.

Indicatorii urbanistici maximi:

- POT maxim = 45%

- CUT maxim:

a) CUT maxim = 0,9 pentru P+1

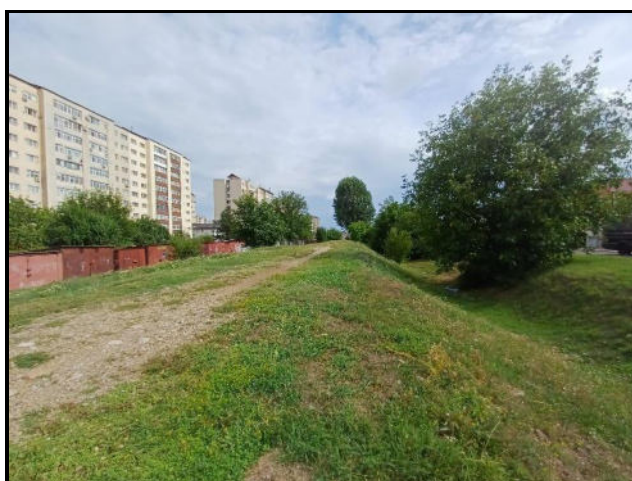
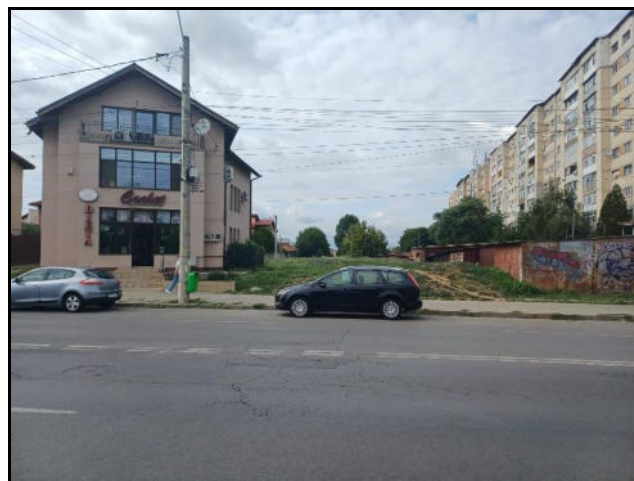
b) CUT maxim = 1,2 pentru P+2

c) CUT maxim = 1,18 pentru P+1+M

d) CUT maxim = 1,62 pentru P+2+M.



Încadrarea în PUZ aprobat



Monumentele istorice Șanț de apărare și "Valul Cetății Târgoviște" - imagine existentă, în zona amplasamentului studiat

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată parcela care face obiectul puz și reperiile urbane din vecinătate:

- monumentele istorice Șanț de apărare și "Valul Cetății Târgoviște";
- After School Arcobaleno;

- Beauty Concept – centru Înfrumusețare;
- Centru medical Mediplus.

Nr. crt.	Cod LMI 2015	Denumire
13	DB-l-m-A-16953.05	Șanț de apărare
14	DB-l-m-A-16953.06	Valul Cetății Târgoviște



Încadrarea în zonă

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajul geotehnic executat, se concluzionează următoarele:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil, lot nemobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer freatic este cantonat la cca. -23.00 -25.00 m de la cota terenului natural.
- Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argilă, începând cu cota -0.90 m de la cota terenului natural.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argilă este 250kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2.00$ m de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1.00$ m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS:
 - la $h=-0.90$ m, $P_{conv.}=210$ kPa;
 - la $h=-1,40$ m, $P_{conv.}=225$ kPa.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivului este necesar :
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații;
 - în jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiectiv vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;

- suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivului;
- se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară, dacă fundațiile vor fi portante (continue);
- gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului;
- săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri;
- ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundației nu se va pune material de umplutură, piatră spartă, concasată, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.
- În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:
 - condiții de teren - terenuri bune - punctaj 2;
 - apa subterană - fără epuizmente - punctaj 1;
 - clasificarea construcției după categoria de importanță redusă - punctaj 2;
 - vecinătăți - fără riscuri - punctaj 1;
 - zona seismică "C" - punctaj 3;
- Total punctaj 9 - risc geotehnic redus — categoria geotehnică 1.
- Pământurile ce se vor săpa pentru amplasarea obiectivului se încadrează conform Normativ Ts/1981, astfel:
 - sol vegetal -poz. 3;
 - argilă -poz. 27;
 - pietriș cu bolovăniș - poz. 42.

2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din str. Dr. Leo Plângă pe latura de est.

Strada Dr. Leo Plângă este asfaltată, are o lățime de 8,20 m, se circulă în dublu sens, 1 bandă/sens, este recent asfaltată, există trotuar pe partea stângă, partea dreaptă fiind delimitată de o zonă verde la limita monumentelor istorice Șanț de apărare” și “Valul Cetății Târgoviște”.

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

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





Strada Dr. Leo Plângă

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

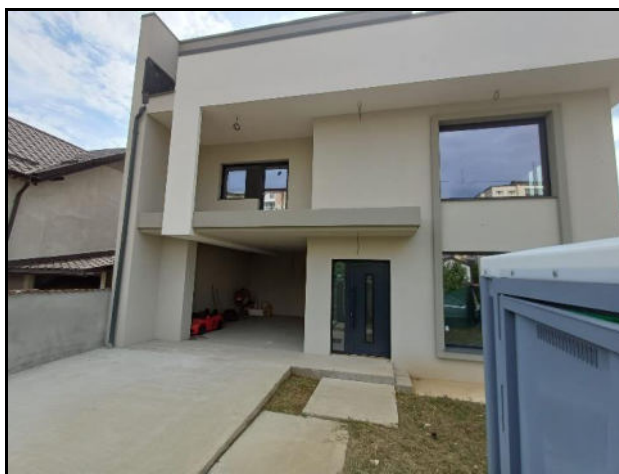
În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc. 1:500 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita monumentelor istorice Șanț de apărare" și "Valul Cetății Târgoviște";
- limita zonei studiate;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul studiului este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **425 mp, NC 74760**.



Parcela studiată



Construcție existentă C1 – locuință, propusă pentru schimbare destinație

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 7,08 m față de limita parcelei și 13,64 m față de obiectivul propus;
- Nord - Vest – Locuință funcțională la distanța de 9,00 m față de limita parcelei și 16,70 m față de obiectivul propus;
- Est – Monumente istorice Șanț de apărare” și “Valul Cetății Târgoviște” la distanța de 8,20 m (după strada Dr. Leo Plângă);
- Sud - Locuință funcțională la distanța de 3,47 m față de limita parcelei (perete opac fără ferestre);
- Sud - Vest – Locuință funcțională la distanța de 1,15 m față de limita parcelei și la 3,42 m față de obiectivul propus;
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 9,06 m față de limita parcelei și 11,47 m față de obiectivul propus.

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

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, dreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: str. Dr. Leo Plângă pe latura de est;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale, zone instituții și servicii, monumentele istorice Șanț de apărare” și “Valul Cetății Târgoviște”.

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- Nord – Soare Danuț Vasilică și Soare Mariana (NC 74762) - pe o distanță de 23,54 m;

- Est – Str. Dr. Leo Plângă - pe o distanță de 17,94 m;
- Sud – Riza Haralambie și Riza Monica Elena (NC 80734)
- Craciun Sorin și Crăciun Doina (NC 80735) - pe o distanță de 23,75 m;
- Vest – Soare Ion și Soare Laura (NC 74769) - pe o distanță de 18,18 m.

Disfuncționalități, calități:

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

• Amplasamentul se află în zona de protecție a monumentelor istorice "Șanț de apărare" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 13, cod DB-I-m-A-16953.05 și "Valul Cetății Târgoviște" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 14, cod DB-I-m-A-16953.06, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicată în Monitorul Oficial al României.

- Distanța până la monumentele istorice este de cca 9,0 m;
- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară;
- Parcela are acces din str. Dr. Leo Plângă pe latura de est;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- Amplasamentul care face obiectul PUZ, este construit.

Pe parcela care face obiectul PUZ există în momentul de față o construcție: C1 – locuință, edificată în 2025, propusă pentru schimbare destinație în clinică stomatologică.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	425.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	148.3	34.9%
- constructie C1 - locuinta, propusa pentru schimbare destinație	96	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	285.6	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	276.7	65.1%
INDICI URBANISTICI : POT = 34.9%; CUT = 0,67; Nr. Niv. = P+1		

2.6 Echiparea edilitară**Alimentarea cu apă**

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

Canalizarea menajeră

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

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Gospodăria 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.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

Prin Certificatul de urbanism nr. 595/28.07.2025 i s-a adus la cunoștință beneficiarului obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune schimbarea destinației construcției C1 existente - locuință, în clinică stomatologică (servicii medicale).

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

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

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, 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 PUZ aprobat:

Parcela care face obiectul documentației a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Amenajarea și valorificarea peisagistică a Șanțului și Valului Cetății” aprobat prin HCL nr. 268/13.08.2024. Conform documentației de urbanism PUZ imobilul este situat în Tronson 2 - subzona II_LM - zonă rezidențială locuire individuală situată în zona cu grad mare de protecție a sitului arheologic.

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

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Dr. Leo Plângă pe latura de est.

Strada Dr. Leo Plângă este asfaltată, are o lățime de 8,20 m, se circulă în dublu sens, 1 bandă/sens, este recent asfaltată, există trotuar pe partea stângă, partea dreaptă fiind delimitată de o zonă verde la limita monumentelor istorice Șanț de apărare" și "Valul Cetății Târgoviște".

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul public al străzii Dr. Leo Plângă.

Accesul clienților în clădirea propusă se va asigura pe fațada principală dinspre strada Dr. Leo Plângă.

Accesul personalului în clădirea propusă se va asigura pe fațada principală dinspre Dr. Leo Plângă și pe fațada secundară pe latura de vest.

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

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

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

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

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

Pentru activitatea propusă - Servicii medicale - clinică stomatologică se propune realizarea a 4 de locuri de parcare, de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m.

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

Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului Str. Dr. Leo Plângă: 8,20 m;
- greutate maximă admisă: 5,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune schimbarea destinației construcției C1 existente - locuință, în clinică stomatologică (servicii medicale).

Prin PUZ nu se modifică aspectul exterior actual al construcției, conform autorizației de construire nr. 33/ 23.10.2023.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

S – Zonă comerț și servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 5,00 m;
- retragerea laterală față de latura de nord va fi de minim 5,00 m;
- retragerea laterală față de latura de sud va fi pe limită de parcelă și de minim 0,80 m;
- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m.

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **149 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **298 mp**.

Bilanț teritorial:

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

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	7851.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	1793.00	100%	23%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1199.00	67%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	344.00	19%	
ZONA SPATII VERZI IN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULATIE	250.00	14%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	5633.00	100%	72%
ZONA REZIDENTIALA LOCUIRE INDIVIDUALA- LM	5633	100%	
INDICI URBANISTICI: POT max. = 45%; CUT max. = 0.9; Rh max. = P+1E; H max. cornisa = 7,0 m; H max. coama = 10,50 m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - S - din care:	425.00	100%	5%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	149.00	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	298.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	191.00	45%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	85.00	20%	
INDICI URBANISTICI: POT max. = 35%; CUT max. = 0.7; Rh max. = P+1E; H max. cornisa = 7,0 m; H max. coama = 10,50 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0,7
- Rh maxim = P+1
- H max cornișă = 7.00 m; H max. coamă = 10,50 m
- Pentru anexe H max. = 5,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%.

*** NUMĂR ANGAJATI estimati: 2;**

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 19.****Aspectul exterior al construcțiilor:****- Prin PUZ nu se modifică aspectul exterior actual al construcției, conform autorizației de construire nr. 33/ 23.10.2023.**

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

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 2125/30.09.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

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

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

2. Pentru amenajarea clădirii în clinica dentară vor fi luate în considerare prevederile:

- ORDIN nr. 189/12.02.2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000".

- ORDIN nr. 2500/22.09.2022 privind aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorii de specialitate, indicativ NP 021-2022".

- Ord. Ministrului Sănătății nr. 1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară.

- Ord. Ministrului Sănătății nr. 1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale și a Metodologiei de culegere a datelor pentru baza națională de date privind deșeurile rezultate din activități medicale.

3. Sala de așteptare se va amenaja astfel încât fiecare loc de ședere să beneficieze de o suprafață minimă de 2 mp/persoană, în cazul cabinetelor pentru adulți, și 3 mp/persoană, în cazul cabinetelor pentru copii (inclusiv persoana însoțitoare).

4. Cabinetul de medicină dentară propriu-zis, indiferent de sistemul în care funcționează (închis, semideschis sau deschis), va avea alocat pentru fiecare unit de lucru un spațiu de minimum 12 mp.

5. Se vor amenaja și organiza încăperi medicale cu înălțimea de:

a. min. 2,40 m - pe căile de circulație principale;

b. min. 2,80 m - în toate spațiile în care se desfășoară activități medicale;

6. Se vor amenaja și organiza:

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

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

- boxa de curățenie pentru prelucrarea și păstrarea ustensilelor și a produselor folosite pentru efectuarea operațiunilor de curățenie și dezinfectie ;
 - grupuri sanitare separate pentru personal și pacienți, inclusiv cu facilități pentru persoanele cu handicap.
7. Pavimentele, pereții, tavanele și suprafețele de lucru din încăperile în care se desfășoară activități medicale vor fi:
- lavabile;
 - rezistente la dezinfectante;
 - rezistente la decontaminări radioactive (după caz);
 - rezistente la acțiunea acizilor (în săli de tratamente, după caz);
 - negeneratoare de fibre sau particule care pot rămâne suspendate în aer;
 - fără asperități care să rețină praful;
 - unghiul concav între pardoseală și perete.
8. Este interzisă amenajarea de tavane false casetate din materiale microporoase și cu asperități în spațiile în care se desfășoară activitate medicală și în spațiile în care staționează sau se deplasează bolnavii.
9. Se interzice mochetarea pardoselilor.
10. Numărul vestiarelor și desemnarea spațiului destinat acestora vor fi în funcție de numărul personalului care desfășoară activitate concomitentă.
11. Se vor asigura condițiile de separare a activităților de profilaxie de cele curative și activitățile cu copii de cele cu adulți.
12. Vor fi prevăzute facilități de igienă a mâinilor în toate spațiile în care se desfășoară activitate medicală.
13. Se vor realiza facilități pentru accesul persoanelor cu handicap motor precum și grupuri sanitare în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
14. În cabinetele în care se va desfășura activitate de implantologie, chirurgie maxilo-facială - regim de bloc operator în care este necesară menținerea unui grad de asepsie ridicat, vor fi proiectate și realizate sisteme de ventilare, climatizare și condiționare specifice.
15. Asigurarea cerințelor pentru instalațiile interioare de alimentare cu apă și canalizare care trebuie să îndeplinească următoarele:
- vor fi utilizate produse, materiale, echipamente, substanțe chimice (amestecuri) care vin în contact cu apa potabilă care să fie avizate/notificate conform reglementărilor legale în vigoare;
 - instalațiile trebuie să mențină potabilitatea apei în limitele valorilor parametrilor prevăzute în legislația în vigoare;
 - instalațiile se vor concepe în așa fel încât să elimine riscul transmiterii prin intermediul lor a contaminării cu agenți infecțioși sau poluanți, de la o categorie de spații la altă categorie;
 - toate trecerile conductelor prin pereți și planșee se vor etanșa pentru a nu permite transmiterea unor agenți patogeni de la un spațiu la altul.
16. Spațiul de stocare temporară a deșeurilor medicale va fi destinat exclusiv stocării temporare a deșeurilor, până la momentul la care acestea sunt evacuate în vederea eliminării. Acest spațiu va fi amenajat:
- a) compartimentul pentru deșeurile periculoase trebuie să fie prevăzut cu dispozitiv de închidere care să permită numai accesul persoanelor autorizate,
 - b) spațiul trebuie dimensionat încât să permită stocarea temporară a cantității de deșeuri periculoase acumulate în intervalul dintre două îndepărtări succesive ale acestora,
 - c) dotat cu containere cu pereți rigizi de dimensiune corespunzătoare care să permită depozitarea întregii cantități de deșeuri produse în intervalul dintre două îndepărtări succesive,
 - d) încăperea va avea suprafețe ușor lavabile, impermeabile și continui ușor de dezinfectat și curățat.
 - e) spațiul de stocare temporară a deșeurilor periculoase trebuie ventilat corespunzător.
 - f) durata stocării temporare a deșeurilor medicale infecțioase nu poate să depășească un interval de 48 de ore, cu excepția situației în care deșeurile sunt depozitate într-un sistem de răcire cu o temperatură mai mică de 4°C, situație în care durata depozitării poate fi de maximum 7 zile.
 - g) spațiul de stocare temporară a deșeurilor trebuie prevăzut cu sursa de apă curentă pentru efectuarea operațiunilor de curățare și dezinfectie a spațiului septic.
 - h) este interzis accesul persoanelor neautorizate în spații destinate stocării temporare.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Integrare urbanistică și arhitecturală

- Păstrarea volumetriei și înălțimii construcției existente, fără extinderi care să perturbe caracterul rezidențial al zonei.
- Amenajarea fațadelor într-un stil sobru, cu finisaje neutre, care să nu contrasteze cu arhitectura specifică zonei istorice.
- Evitarea reclamelor luminoase de mari dimensiuni; se recomandă inscripții discrete, conform legislației privind zonele protejate.

2. Funcționalitate și relația cu vecinătățile

- Accesul auto să fie limitat, cu locuri de parcare prevăzute pe terenul propriu sau în imediata apropiere, fără a afecta circulația rezidențială.
- Program de funcționare adaptat zonei (în intervale de timp rezonabile, evitând zgomotul și disconfortul pentru locatari).
- Amenajarea spațiilor verzi perimetrale, pentru atenuarea vizuală și fonică față de locuințele vecine.

3. Relația cu zona protejată de patrimoniu

- Respectarea reglementărilor privind protecția monumentelor istorice.
- Intervențiile constructive vor fi fără impact asupra vestigiilor arheologice sau a imaginii ansamblului istoric.

4. Beneficii sociale și comunitare

- Asigurarea unui acces facil al populației la servicii stomatologice, în proximitatea zonei de locuit.
- Crearea de noi locuri de muncă pentru personal medical și auxiliar.
- Diversificarea funcțională a cartierului, consolidându-l ca zonă rezidențială cu servicii.

Concluzie:

Schimbarea de destinație a construcției C1 din locuință în clinică stomatologică se integrează armonios în zona rezidențială, păstrând caracterul urbanistic și respectând reglementările privind protecția monumentelor istorice. Prin soluțiile propuse – menținerea volumetriei existente, limitarea impactului asupra vecinătăților, amenajarea de spații verzi și consultarea specialiștilor în patrimoniu – proiectul contribuie la diversificarea funcțională a cartierului, oferind servicii medicale moderne comunității, fără a afecta mediul construit sau valorile istorice ale zonei.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirii se asigură din rețeaua publică existentă.

Alimentarea cu apă

- Se va menține branșamentul existent pentru alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră

- Se va menține branșamentul existent.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se menține branșamentul la rețeaua de medie presiune a zonei.

Gospodăria comună

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

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

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

3.7 Protecția mediului

Iată câteva reguli de mediu esențiale:

1. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile medicale rezultate (seringi, ace, materiale biologice) vor fi colectate separat, depozitate în containere speciale și predate operatorilor autorizați pentru neutralizare.
- Deșeurile menajere și reciclabile (plastic, hârtie, carton) se vor colecta selectiv, conform reglementărilor locale.

2. Protecția calității aerului și apei

- Sistemele de ventilație și climatizare vor fi dotate cu filtre pentru asigurarea unui aer interior sănătos, fără emisii nocive spre exterior.
- Evacuarea apelor uzate se va realiza exclusiv în rețeaua publică de canalizare, cu respectarea normativelor sanitare.

3. Reducerea consumului de resurse

- Utilizarea de echipamente medicale și instalații cu consum redus de energie și apă.
- Montarea de corpuri de iluminat LED cu senzori de prezență în spațiile comune.

4. Amenajarea spațiilor verzi

- Menținerea și îngrijirea vegetației existente în curte, completată cu plante decorative adaptate zonei.
- Eventuală plantare de arbori de mică talie pentru îmbunătățirea microclimatului urban.

5. Protecția fonică și vizuală

- Asigurarea izolării fonice corespunzătoare a spațiilor interioare pentru a evita disconfortul vecinilor.
- Menținerea aspectului arhitectural conform specificului zonei protejate și evitarea panourilor publicitare agresive.

Concluzie:

Implementarea recomandărilor de protecție a mediului propuse – colectarea și gestionarea corectă a deșeurilor, utilizarea responsabilă a resurselor, menținerea spațiilor verzi, asigurarea confortului fonic și respectarea cadrului arhitectural al zonei protejate – va contribui la integrarea armonioasă a investiției în contextul urban și la reducerea impactului asupra mediului. În acest fel, clinica stomatologică va oferi servicii medicale moderne într-un cadru compatibil atât cu specificul rezidențial al cartierului, cât și cu zona de protecție a monumentelor istorice.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 6 luni;
- Amenajarea acceselor – timp estimat : 3 luni;
- Schimbare destinație și amenajare construcție – timp estimat : 12 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 3 luni;

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarilor 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 beneficiarilor investiției.

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

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

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune schimbarea destinației construcției existente C1 - locuință, în clinică stomatologică (servicii medicale)., regim de înălțime P+1, pe un teren cu suprafața de **425 mp**, teren proprietate privată a persoanelor fizice **SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI- ELIDA** conform Contractului de vânzare- cumpărare autentificat cu nr. 99 din 22.01.2021

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 35%; CUT = 0,7.**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public ce delimitează amplasamentul, str. Dr. Leo Plângă.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 20% din suprafața totală a parcelei (85 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1 DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent "**SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE C1 DIN LOCUINȚĂ ÎN CLINICĂ STOMATOLOGICĂ**", Municipiul Târgoviște, Str. Dr. Leo Plângă, Nr. 3, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

- Codul Civil;
- Codul Silvic;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;
- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localităților rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- ORDINUL nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000".
- ORDIN nr. 2500 din 22 septembrie 2022 privind aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru construcțiile ce conțin spații pentru furnizarea asistenței medicale ambulatorii de specialitate, indicativ NP 021-2022".

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața de **425 mp**, proprietate privată a persoanelor fizice **SOARE DĂNUȚ CRISTIAN ȘI SOARE EMI- ELIDA** conform Contractului de vânzare - cumpărare autentificat cu nr. 99 din 22.01.2021.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, Str. Dr. Leo Plângă, Nr. 3, UTR 19, **număr cadastral 74760**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **S « zonă comerț și servicii »**. Funcțiunea dominantă a zonei este **LM - Zonă rezidențială locuire individuală**.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

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

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

4.5. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale. Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ este amplasată în zona de protecție a monumentelor istorice "Șanț de apărare" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 13, cod DB-I-m-A-16953.05 și "Valul Cetății Târgoviște" (mun. Târgoviște; Epoca Medievală; 1645) înscris la poziția 14, cod DB-I-m-A-16953.06, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicată în Monitorul Oficial al României.

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

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

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

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

- nu este cazul.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Parcela prezintă un aliniament la strada Dr. Leo Plângă pe latura de est.

Pentru parcela în discuție se menține aliniamentul existent.

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

Alinierea clădirii față de aliniamente s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 5,00 m;

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- **se propune acces** carosabil din drumul public strada Dr. Leo Plângă.

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 Dr. Leo Plângă.
- accesurile în clădire se vor face pe fațada principală - latura de est dinspre strada Dr. Leo Plângă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.
- se va menține forma parcelei în forma actuală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **74760** care face obiectul PUZ se vor asigura spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **S - Zonă comerț și 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 **S**, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - S

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- **S** - zonă comerț și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii de sănătate.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

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

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

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

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă construcția să fie însoțită de iluminat natural;
- în timpul zilei, iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient.

- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent.

- construcțiile se vor retrage la minim 10,45 m față de axul străzii Dr. Leo Plângă.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă.

- retragerea față de aliniamentul existent, latura estică va fi de minim 5,00 m;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea laterală față de latura de nord va fi de minim 5,00 m;

- retragerea laterală față de latura de sud va fi pe limită de parcelă și de minim 0,80 m;

- retragerea posterioară față de latura vestică va fi de minim 2,00 m;

- regim de construire: izolat.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Dr. Leo Plângă și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumurile publice.

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

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

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul public al străzii Dr. Leo Plângă.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirea propusă este racordată la rețelele de energie electrică, gaze, apă și canalizare. Se propune menținerea bransamentelor existente.

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

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- pentru bransamentele existente la rețelele de utilități se va respecta legislația în vigoare pentru fiecare în parte.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 10,50 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus P+1;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

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

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

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

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

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

- se admit acoperișuri: terasă;

- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, maro, gri;

Articolul 20 - PARCAJE:

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

Se vor asigura locuri de parcare astfel:

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

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde;

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

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejuririle 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);
- împrejuririle pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejuririlor 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 – 35%;**Articolul 24** - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0,7.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 19.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu