

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

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+4E+5R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

*Municipiul Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 33A, 35, 37, județ
Dâmbovița*

Beneficiar: **S.C. BLUE RESIDENCE TÂRGOVIȘTE S.R.L.** – Municipiul Târgoviște, Str. G-ral
Matei Vlădescu,, Nr. 9, Camera 3, Et. 2, Ap. 2

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE
PROIECT :** **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
COLECTIVĂ P+4E+5R ȘI ÎMPREJMUIRE
TEREN**

NR. PROIECT: **Z616/02.2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, nr.
33A, 35, 37**

BENEFICIAR: **S.C. BLUE RESIDENCE TÂRGOVIȘTE
S.R.L.**
Adresa: Municipiul Târgoviște, Str. G- ral
Matei Vlădescu,, Nr. 9, Camera 3, Et. 2, Ap. 2

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 REȚELE Inginer Marian Radu
EDILITARE:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU 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

P0.4 – 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. – IMAGINE ZONĂ

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. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația	13
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	14
2.5. Echiparea edilitară	17
2.6. Probleme de mediu	17
2.7. Opțiuni ale populației	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	18
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	18
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local	18
3.3 Valorificarea cadrului natural	18
3.4 Modernizarea circulației	19
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	20
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)	24
3.7 Protecția mediului	26
3.8 Obiective de utilitate publică	27
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	27
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+4E+5R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Str. Calea Ialomiței, Nr. 33A, 35, 37, Municipiul Târgoviște

Proiectant: S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – Mun. Târgoviște

Beneficiar: S.C. BLUE RESIDENCE TÂRGOVIȘTE S.R.L. – Municipiul Târgoviște, Str. G-ral Matei Vlădescu,, Nr. 9, Camera 3, Et. 2, Ap. 2

Data: februarie 2025; Cod proiect: Z616

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de schimbare zonă funcțională și de reglementare a unui teren proprietate privată persoană juridică **S.C. BLUE RESIDENCE TÂRGOVIȘTE S.R.L.** în vederea construirii unei locuințe colective cu regim de înălțime P+4E+5R și împrejmuire teren.

Suprafața de teren care face obiectul PUZ este de **2998,0 mp** și este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Calea Ialomiței, Nr. 33A, 35, 37, UTR 14, Jud. Dâmbovița.



Încadrarea parcelei în zonă

Parcela care face obiectul studiului a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii - centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate; centru de afaceri și zonă de cazare - 5 hoteluri” aprobată prin HCL. nr. 383/29.11.2006.

Conform PUZ aprobat, parcela aparține subzonei L — locuire individuală P, P+1, Hmax=10 m (înălțimea se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperisului). Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului - valori maxime: POT = 30% - 45%, CUT= 0,5 - 2,00 și Niv=1,5 - 3,5.

În Certificatul de Urbanism nr. 1093/12.11.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea “PUZ cu Regulament aferent”, deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1) se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior și se condiționează autorizarea investiției în baza unei documentații de urbanism PUZ care va fi supusă aprobării în ședința Consiliului Local cu un aviz de oportunitate în prealabil.

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 (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

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 alipire autentificat cu nr. 2271/24.10.2024;
- Studiu geotehnic Af.;
- Studiu de circulație;
- Studiu de echipare edilitară;
- Studiu de însorire;
- Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestora;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

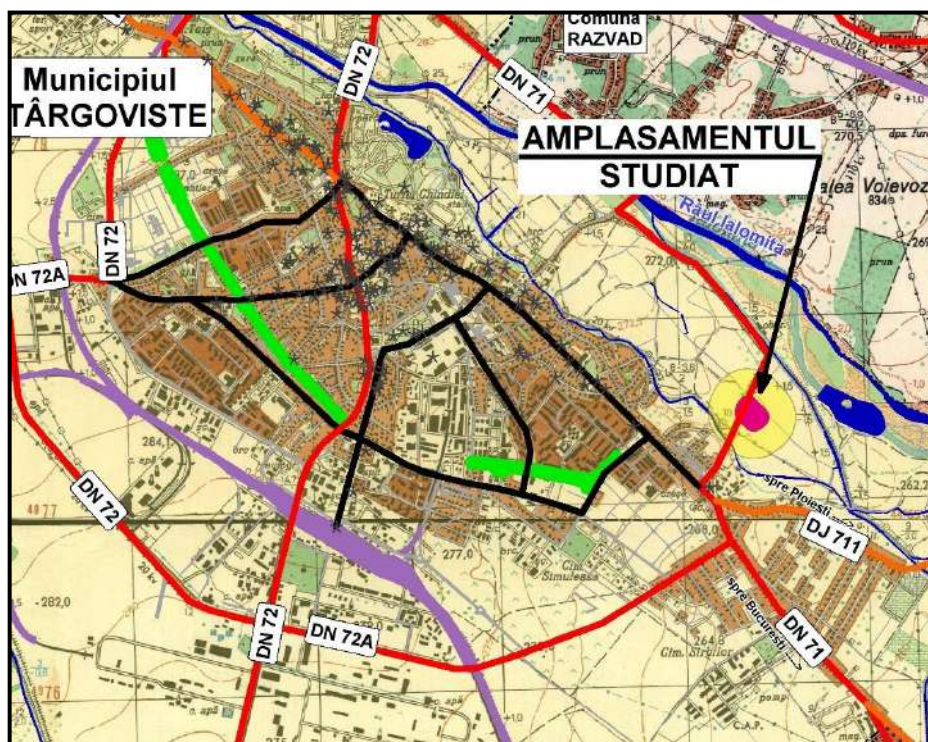
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a municipiului Târgoviște. Parcela de teren studiată se află în partea sud - estică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște. Parcela este amplasată într-o zonă în plină dezvoltare la jumătatea drumului dintre cartierul de locuit – M11 și Baza de agrement Crizantema, zonă unde s-au realizat mai multe construcții de locuit colective în ultimii ani în baza unor documentații Plan Urbanistic Zonal.

Parcela care face obiectul PUZ este situată într-o localitate urbană cu dezvoltare specifică a unui oraș de câmpie înaltă, într-un context teritorial deosebit de atractiv: relații rutiere deosebit de avantajoase prin intermediul unor drumuri naționale: DN 71, DN 72, DN 72A, pe direcțiile București, Ploiești, Sinaia, Câmpulung și Găesti, cu posibilități de acces la DN1, DN 73 și DN 61, respectiv la autostrada A1 București – Pitești.

Rețeaua hidrografică străbate teritoriul municipiului Târgoviște de la nord la est și este reprezentată de râul Ialomița.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care face obiectul documentației se află în UTR 14.

Prescripții conform PUG și PUZ aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: Llu — locuire colectivă în blocuri.

Funcțiuni complementare și compatibile admise pe parcelele din subzona Llu:

- spații verzi cu rol ambiental;
- circulație auto și pietonală;
- parcaje la subsol;
- echipamente tehnico-edilitare pentru asigurarea cu utilități;

Utilizări admise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din zona Llu:

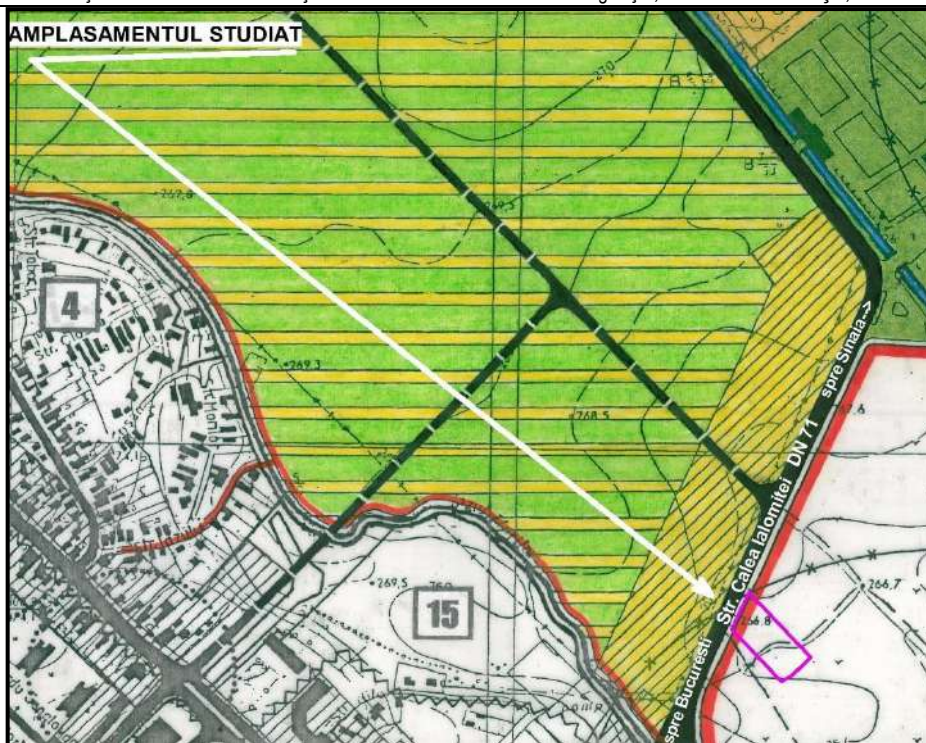
- locuințe colective;
- spații comerciale, birouri, agenții, activități liberale, educație (parterul blocului propus);
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private și publice, parcaje la subsol, spații plantate, spații amenajate pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere;

Utilizări permise cu condiționări: în cazul existenței unor echipamente publice la parterul clădirii se recomandă:

- schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și un program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20) , de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc;
- amplasarea platformelor destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, se va face la minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, iar spațiile de parcare a autovehiculelor din zonă se vor amenaja la o distanță de minim 5,0 m de ferestrele camerelor de locuit;
- se admit construcții doar cu respectarea legislației în vigoare;

Utilizări interzise ale terenurilor și clădirilor din zona Llu:

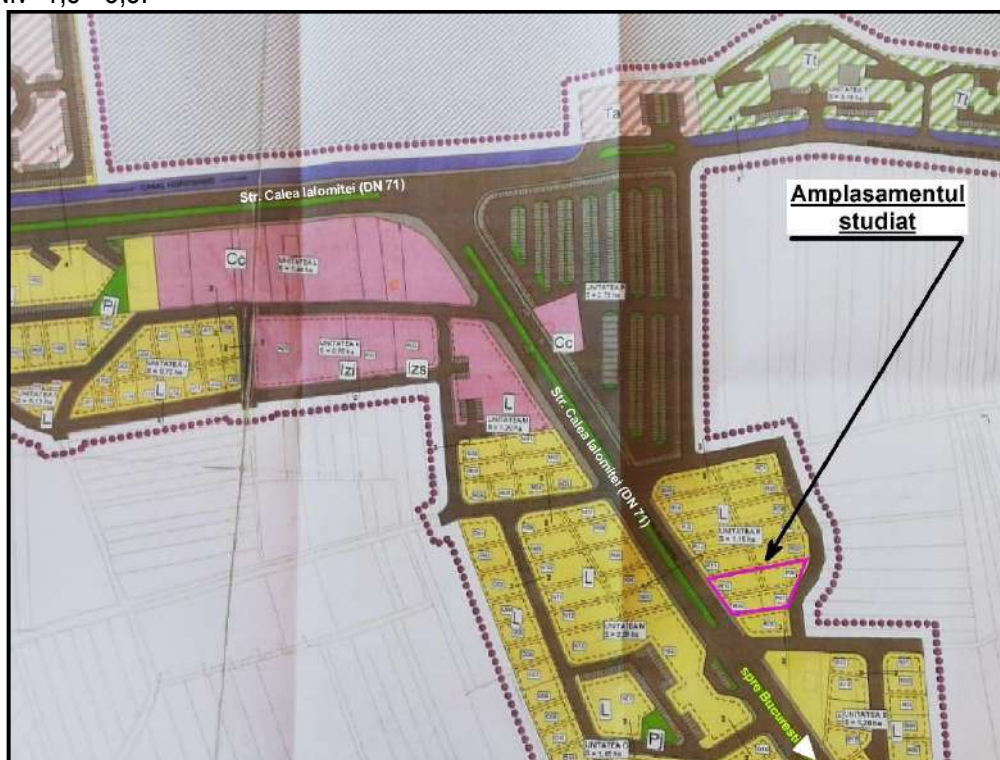
- schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații, etc;
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc;
- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto; spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



Încadrarea în PUG

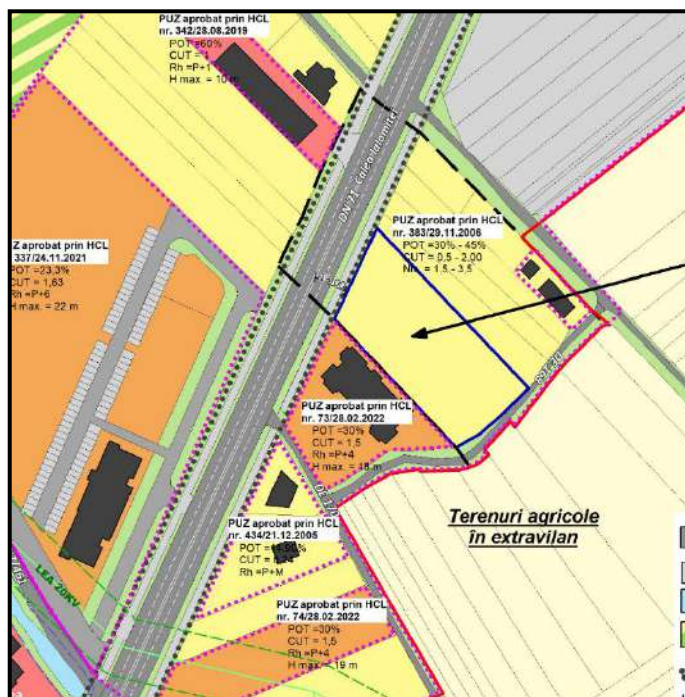
În planșa 0.4 "Încadrarea în PUZ" este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în cadrul documentației de urbanism PUZ - „Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii - centru comercial, prestări servicii, întreținere, învățământ, sănătate; centru de afaceri și zonă de cazare - 5 hoteluri” aprobată prin HCL. nr. 383/29.11.2006.

Conform PUZ aprobat, parcela aparține subzonei L — locuire individuală P, P+1, Hmax=10 m (înălțimea se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperisului). Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului - valori maxime: POT = 30% - 45%, CUT= 0,5 - 2,00 și Niv=1,5 - 3,5.



Încadrarea în PUZ aprobat

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita intravilanului aprobat al municipiului Targoviste, limita documentațiilor de urbanism aprobate în vecinătate și limita zonei studiate.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

- Geomorfologic, orașul Târgoviște se dezvoltă pe terasele superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița din cadrul câmpiei Târgoviștei și prezintă un relief aproximativ plan cu o ușoară pantă către sud.

- Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și galbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m.

- Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de mai mari de 10.00 m.

- Din punct de vedere morfologic terenul cercetat aparține terasei inferioare de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil.

- Din punct de vedere geologic, în zonă apar depozite aluvionare cu vârstă holocen superior acoperite cu depozite proluviale reprezentate prin argile nisipoase, plastic vârtoase.

- Din punct de vedere geotehnic, terenul de fundare pentru viitoarea construcție este format din pământuri coezive până la adâncimea de 1.10/1.70m și slab coezive/necoezive, cu compresibilitate redusă până la adâncimea de 10.00 m.

- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 10.00 m.

- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

- Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

- Temperatura medie multianuala la Targoviste calculata între 1976 - 2006 este de 9.8° C dar suporta variatii însemnate de la un an la altul.

- Temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absoluta de -25.8°C s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004.

- Cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 si 354.9 mm cea mai mica cantitate cazută într-un an, în anul 2000.

- Adâncimea maxima de îngheț este $h = 0,90 - 1,00$ m (STAS 6054/87).

- Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristica a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2$ kN/mp.

- Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2.1 - 3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0.9 m/sec - 4.2 m/sec.

- Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4$ kPa având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate este $Z_0 = 3$ m și $Z_{min} = 10$ m.

- Din punct de vedere seismic conform SR 11100 - 1 / 93, terenul studiat se situează în interiorului izoliniei de gradul 81, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

- Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2025 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR= 225 ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

- Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 0.7$ sec.

- Presiunea convențională pe stratele de fundare recomandate conform NP 112 / 2014, anexa D, tabelele D.2, D.4 este:

- Fundare directă:

- Strat 2 (pentru drumuri, platforme etc) $P_{conv} = 250$ kPa și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m (pentru stratul de Nisip prăfos/Argilă prafoasă nisipoasă, cafenie, plastic vârtoasă - Tabel D.4).

- Strat 3 (construcție Bloc) $P_{conv} = 300$ kPa și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m (pentru stratul de pietris cu bolovanis și nisip - Tabel D.2).

- Fundațiile se pot încadra în stratul 3 - Pietriș cu bolovăniș și nisip la adâncimea minimă de $D_f = -1.70$ m față de CTN. Fundațiile se vor încadra minim 0.20 m în stratul bun de fundare. ($D_f = -1.90$ m CTN)

- Sistem de fundare recomandat: Fundații tip continuu, fundații izolate din BA sau radier.

- Strat de fundare recomandat: Pietriș cu bolovăniș și nisip.

- Pentru adâncimile de fundare și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$, presiunea convențională calculată (la care s-a aplicat corecția de adâncime C_d) este conform tabelului de mai jos:

Obiectiv	Denumirea pământurilor Strat	Adâncime de fundare (față de CTN) m	Presiunea convențională de baza Pentru $B=1 \pm C_d$ (kPa)
Drumuri/ platforme	Strat 2 Argila prafoasa nisipoasa, cafenie, plastic vartoasa	1.00	185
		2.00	250
Bloc	Strat 3 - pietris cu bolovanis si nisip	1.50	262
		1.80	285
		2.00	300
		2.20	304
		2.50	310
		3.00	320
		4.00	339

- Pentru platformele carosabile se recomandă confecționarea unei perne dintr-un material omogen (balast, pietriș) sau un amestec de argilă în proporție de 40 %, cu pietriș de râu în proporție de 60 %. Materialul pentru pernă se va așterne în strate elementare de 25 - 30 cm ce vor fi compactate cu cilindru compactor prin 3 - 4 treceri succesive pe 2 direcții perpendiculare. Compactarea va fi încheiată după atingerea unui grad de compactare de 90 - 95 %. Gradul de compactare al pernei va fi stabilit prin penetrări dinamice sau încercări cu placa dinamică.

- Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente $T_s / 93$, tabelul nr. 1 pământurile întâlnite în forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afânarea după executarea săpăturii
1	Umplutură	57	foarte coezive	24 - 30 %
2	Argila prafoasă	21	mijlocii	24 - 30 %

3	pietris cu nisip	18	Slab coezive	14 - 28 %
---	------------------	----	--------------	-----------

- 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

- Săpăturile se vor executa cu pereti verticali sprijiniți sau cu pereti în taluz sau în trepte, cu respectarea indicatiilor din C 169/1988, NP 120/2010 și NP 124/2010, acordându-se o atenție deosebită tehnologiei de execuție și de susținere a malurilor. Se va acorda o atenție sporită lucrărilor de sprijiniri, deoarece o deficiență a acestora poate duce la instabilitatea terenului, constructiilor cât și la costuri suplimentare ulterioare.

- Executarea săpăturilor cu pereti verticali nesprjiniți până la maximum 0.90 m adâncime se va realiza cu respectarea următoarelor măsuri:

- terenul din jurul săpăturii sa nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
- pământul rezultat în urma săpăturii să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m, de marginea excavației;
- se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse;
- se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație și atestarea terenului de fundare.
- dacă din diverse motive turnarea fundațiilor nu se efectuează imediat după săpare și se observă fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectiva sau săpătura se va transforma în pereti cu taluz.

- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectand Normativul C56/85.

- Se recomanda colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.

- De asemenea se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole).

- 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 de fundare	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	Deosebită	5
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismica de calcul	$ag = 0.30g$	3
TOTAL puncte		14

- Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, cu risc geotehnic moderat.

2.3. Circulația

Terenul care a generat documentația (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din Calea Ialomița (DN71), și dintr-un drum de exploatare - DE 168. În prezent drumurile de exploatare din zonă nu

sunt amenajate, având carosabilul din pământ și servind exclusiv activităților agricole de pe terenurile din Lunca Ialomiței situate între lazul Morilor și derivația Ialomița - Ilfov.

Calea Ialomiței reprezintă sectorul DN71 cuprins între Calea București și Strada Gimnaziului. Acesta urmează direcția generală SSV - NNE până în zona complexului de natație, de unde direcția generală se schimbă către NV. Este o stradă de categoria II, de legătură. Calea Ialomiței are 4 benzi de circulație, câte două pe sens, în lățime de câte 3.50 m fiecare. Carosabilul străzii este din asfalt, în stare bună și este încadrat cu borduri mari, 20x25cm. Pe carosabilul existent al Căii Ialomița este asigurată scurgerea apelor prin pantele transversale și longitudinale care evacuează apele la guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente. Calea Ialomiței prezintă trotuare pietonale pe ambele părți. Acestea au lățimi variabile de la 1,50 la 4,75m, au suprafață din asfalt în stare bună, fiind recent modernizate. Trotuarele sunt despărțite de carosabil prin spații verzi și sunt încadrate cu borduri mici 10x15 cm.

La momentul de față obiectivul nu are amenajat acces la drumul public, acesta urmând a fi realizat în urma aprobării proiectului și amenajării drumurilor de exploatare din zonă.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
1	2	3	4	5
Calea Ialomiței	L= 1950 m	MODERNIZAT	II Colectoare	4 benzi x 3,5m, 2 pe fiecare sens trotuare pe ambele părți
DE 170	L= 780 m	NEAMENAJAT	IV, de deservire locală	I = 6.00m (propus)
DE168	L = 143 m	NEAMENAJAT	IV, de deservire locală	I =6.00 m (propus)
DE existent între Calea Ialomiței și DE 170	L= 687 m	NEAMENAJAT	IV, de deservire locală	I = m (propus)

Din măsurătorile efectuate s-a constatat că nu există poluare fonică semnificativă în zona amplasamentului. Pe viitor se prevede o creștere a semnificativă a traficului rutier în zona obiectivului. Traficul de pe Calea Ialomiței este constituit în cea mai mare parte din autovehicule sub 3.5 tone, cu unele excepții, ca urmare a unei restricții de acces pe această stradă a autovehiculelor mai grele, cu excepția transportului public local, turistic, curselor regulate speciale, riveranilor, vehiculelor autorizate de primăria municipiului Târgoviște și școlilor de șoferi care au sediul social pe raza municipiului Târgoviște. Pentru a ocoli orașul și a-și continua traseul pe DN 71, autovehiculele mai grele vor utiliza Șos. Petru Cercel (DN72A), Str. Laminorului (DN72), Bd. Eroilor (DN72) și Aleea Sinaia (DN72).

Obiectivul este situat în raza de deservire a stațiilor de transport publice (raza de deservire este de 400 de metri).

Obiectivul se află la o distanță aproximativ egală, de cea. 350m de mers față de stațiile de autobuz „LIDL M XI” și „Complex natație”. Aceste stații sunt tranzitate de autobuze de pe traseul 5 al companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Servicii Publice Municipale Târgoviște - SPMT). De pe traseul 5 se poate face joncțiunea cu majoritatea celorlalte trasee intraurbane în zona stației „Minion” de pe Bd. I.C. Brătianu.

Nu există stație de taximetrie la o distanță rezonabilă față de obiectiv.

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 modul de utilizare a parcelei proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita intravilanului existent;
- limita zonei studiate cu o suprafață de 9501,0 mp;
- limita PUZ aprobat;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ;

- limite parcele, proprietăți private.

Terenul care a generat PUZ este situat într-o zonă construită. Suprafața zonei studiate în PUZ este de 9501,0 mp.

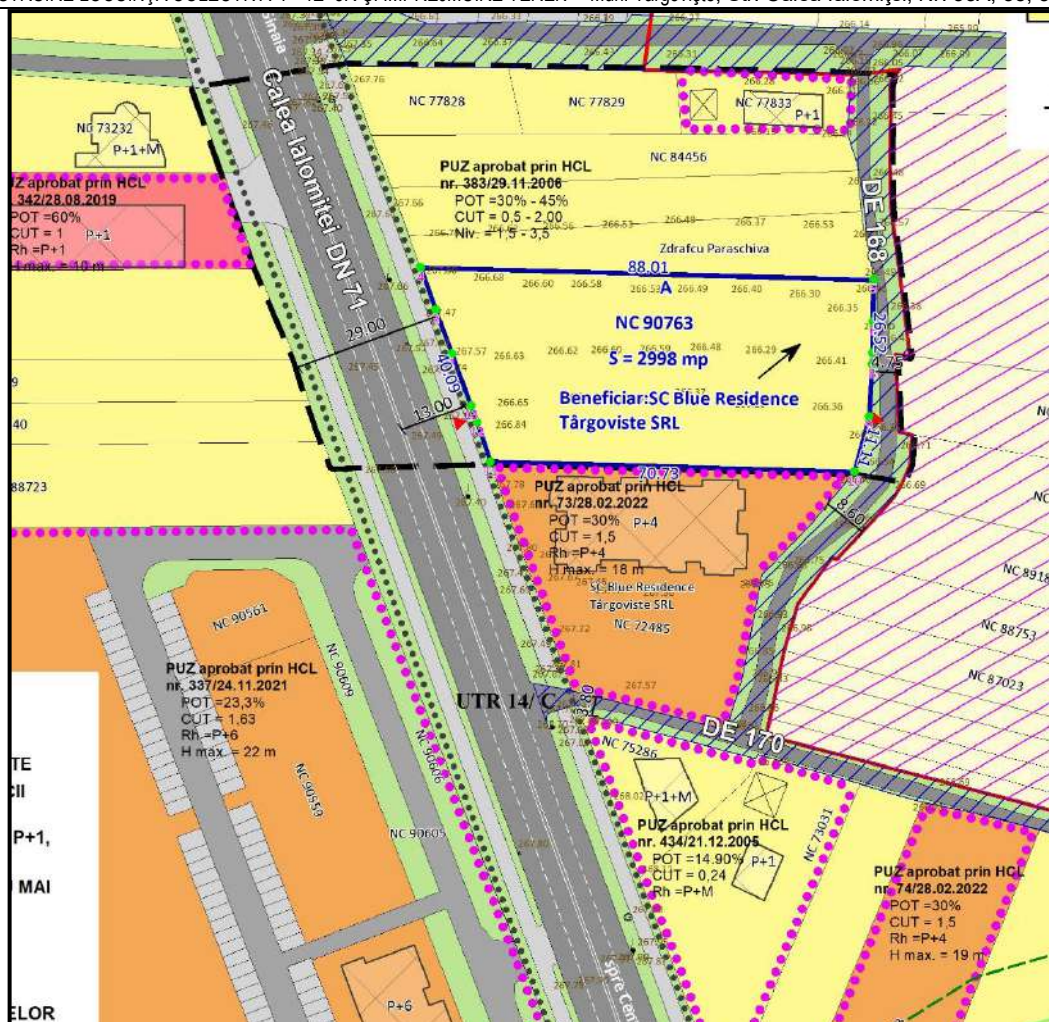
Amplasamentul care face obiectul documentației este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **2998 mp, NC 90763**.



Parcela studiată

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil intravilan;
- forma terenului: formă regulată, trapezoidală;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Calea Ialomiței și DE 168;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: zone rezidențiale cu locuințe individuale, zone rezidențiale cu locuințe colective, zone servicii, terenuri agricole în extravilan.



Situația existentă

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- Nord: Zdrafcu Paraschiva
- Est: DE 168
- Sud: S.C. Blue Residence Târgoviște S.R.L NC 72485
- Vest: Calea Ialomiței NC 83946
- pe distanța de 88,01 m;
- pe distanța de 37,63 m;
- pe distanța de 70,73 m;
- pe distanța de 40,09 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument sau clădiri cu valoare;
- Forma terenului este regulată;
- Parcela are acces facil la Calea Ialomiței și DE 168;
- În vecinătate s-au aprobat mai multe documentații de urbanism PUZ pentru locuințe colective;
- Drumurile de exploatare din zonă necesită modernizare;
- Terenurile agricole din vecinătate sunt în stare de degradare;
- Iazul Morilor necesită lucrări de amenajare și întreținere.
- Obiectivul nu se află în zonă inundabilă. Conform Hartilor de Hazard și Risc la Inundații, amplasamentul studiat prin PUZ se află în afara benzii de inundabilitate cu probabilitatea de 1% a râului Ialomița.
- Conform studiului de însorire în toate cele patru momente de studiu (21 martie, 21 iunie, 23 septembrie, 22 decembrie) corpul de clădire studiat - locuința colectivă - regim de înălțime P+4E+5R propusă, există momente din zi în care acesta umbrește parțial terenul cu care se învecinează pe latura Nord, nu umbrește alte construcții și fațada Sud îi este umbră de către construcția cu care se învecinează pe latura Sud, însă toate încăperile acestora și construcțiile cu funcțiunea de locuire învecinate beneficiază de cel puțin 2h de însorire.

- Studiul de insorire concluzionează ca se respecta ordinul Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014. Nu existe efecte de umbră îndelungate asupra construcțiilor existente.

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 29,20 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 285,0 m;
- Sud – Locuință colectivă (bloc) funcțională la distanța de 2,35 m față de limita parcelei și la distanța de 18,50 față de obiectivul propus; locuință funcțională la distanța de 56,50 m;
- Sud – Vest - Locuință funcțională la distanța de 53,20 m.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Alimentarea cu apă a străzii Calea Ialomiței se încadrează în schema tehnologică de alimentare cu apă a municipiului Târgoviște.
- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de distribuție a apei potabile din PEHD, De 225 mm, montate îngropat, la minim 0,9 m adâncime și prevăzute cu cămine de vane și cămine de ramificații.

Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (C.A.T.D.) are în exploatare, în zonă, rețele de canalizare din PVC Dn 250 mm, montate îngropat, la minim 0,9 m și maxim 3,0 m adâncime, prevăzute cu cămine de vizitare.

Alimentarea cu gaze

- În zonă, pe Calea Ialomiței există rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona studiată în zona amplasamentului propus DEER- Sucursala Targoviste deține LES 20 kV.
- De asemenea, în zona există instalații electrice (iluminat public) aflate în proprietatea Primăriei Municipiului Targoviste.ă.

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 pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă, prin lucrările de sistematizare realizate de beneficiar.

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.
- Beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a obiectului de investiții propus astfel încât să nu incomodeze vecinătățile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică ar putea aprecia ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul municipiului Târgoviște pentru funcțiuni rezidențiale, în timp ce beneficiarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o îmbunătățire a imaginii zonei și îmbunătățirea gradului de servire al locuitorilor din zonă.

Opțiunile populației vor 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 realizarea unei clădiri cu destinația de locuire colectivă, regim de înălțime P+4E+5R și împrejmuire teren.

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului în care se va structura terenul, astfel încât să se țină seama de:

- Planul Urbanistic General aprobat și PUZ-urile aprobate din vecinătate;
- Accesul la amplasament să se realizeze în condiții de maximă siguranță și cu respectarea prevederilor Anexei nr.4 din RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat;
- Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei, 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 studiul geotehnic și analiza fondului construit rezultă că investiția nu generează restricții/disconfort vecinătăților și se încadrează urbanistic în dezvoltarea durabilă a localității.

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.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local

Conform PUZ aprobat prin HCL. nr. 383/29.11.2006, parcela aparține subzonei L — locuire individuală P, P+1, Hmax=10 m (înălțimea se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la cornișa acoperisului). Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului - valori maxime: POT = 30% - 45%, CUT= 0,5 - 2,00 și Niv=1,5 - 3,5.

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 schimbării zonei funcționale și 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 pentru construirea obiectivului de investiții propus – locuire colectivă datorită faptului că:

- În zonă s-au construit recent alte locuințe colective.
- Existența rețelilor publice pentru asigurarea cu utilități a noii construcții supun beneficiarul numai la eforturi reduse privind extinderea și bransarea la acestea.
- Accesibilitatea auto ușoară dinspre strada Calea Ialomiței creează condițiile asigurării unor accese carosabile sigure la nivelul parcelei.

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este spontană, fără valoare biologică și dendrologică.

3.4 Modernizarea circulației

Accese carosabile și pietonale: se asigură din Calea Ialomiței și din DE 168.

Calea Ialomiței este modernizată și are capacitatea portantă necesară pentru asigurarea accesului la obiectiv și prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

Drumul public de exploatare 168 necesită modernizare și se propune un profil transversal de 10,00 m format din:

- zona parte carosabilă 2 x 3,00 m;
- acostament 2 x 0,50 m;
- trotuare 2 x 1,00 m;
- spații verzi 2 x 0,50 m.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

Drumul de acces din incintă se recomandă a fi amenajat conform profilului transversal tip III, cu o bandă de circulație de 5 m lățime, pe care circulația se va desfășura în sens unic, între Calea Ialomiței și DE168. Adiacent acestui acces vor fi realizate locuri de parcare.

Parcaje

Pentru a se evita incomodările de circulație generate de parcări haotice se impune asigurarea în totalitate pe terenul beneficiarului a locurilor de parcare necesare funcționării obiectivului, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Pentru fiecare dintre unitățile locative propuse se va asigura câte un loc de parcare. Pentru obiectivul de față vor trebui amenajate minimum 38 de locuri de parcare.

Se propune realizarea unui loc de parcare per apartament.

La faza DTAC se va asigura minim 1 loc parcare/ apartament în funcție de câte apartamente rezultă în proiectul tehnic.

La faza DTAC se va permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două”, prin urmare, dintre cele 38 de locuri de parcare propuse, 2 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Acestea vor fi poziționate astfel încât să fie facil accesul în clădire și vor avea spațiu liber de manevră $l = \min. 1,2$ m pe una dintre laturi. Locurile de parcare vor avea dimensiunile 2,50 x 5,00m și vor fi poziționate perpendicular pe accesele carosabile.

Conform art. 15, punctul 3 din legea 372/2005 modificat și completat prin OUG nr. 14 din 15.03.2023, „În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare, în următoarele cazuri:

a) parcare se situează în interiorul clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a clădirii;

b) parcare este adiacentă clădirii și, în cazul renovărilor majore, măsurile de renovare includ parcare sau infrastructura electrică a parării.

Obiectivul propus prin proiect - Locuință colectivă cu 38 de apartamente intră sub incidența acestor prevederi legale, astfel va fi prevăzută infrastructura necesară pentru instalarea ulterioară a punctelor de încărcare pentru fiecare loc. În acest sens, fiecare loc de parcare va avea un spațiu liber pe una dintre laturile scurte, care să permită instalarea acestora. Soluția precisă cu privire la care dintre locurile de parcare (minimum 8) vor avea stații la momentul implementării proiectului.

Semnalizarea rutieră - atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015:

- la intrarea în incintă, unde accesul întrerupe trotuarul Căii Ialomița va fi realizată o trecere pentru pietoni marcată la nivelul carosabilului și evidențiată prin indicator G2.

- la intrarea în incintă va fi instalat indicator G4 cu semnificația Sens unic.

- pentru a corela semnalizarea rutieră cu marcajul longitudinal continuu existent pe axul Căii Ialomița, în dreptul intrării, pe partea opusă a străzii va fi instalat indicator C24 cu semnificația Interzis a vira la stânga.
- la ieșirea din incintă spre DE 168 se va instala indicator cu semnificația „Oprire” (B2) și se va aplica inclusiv marcajul aferent acestuia.
- la ieșirea din incintă, unde accesul întrerupe trotuarul propus al DE 168 va fi realizată o trecere pentru pietoni marcată la nivelul carosabilului și evidențiată prin indicator G2.
- pentru a corela semnalizarea rutieră cu circulația în sens unic în incintă, spre DE 168 se va instala indicator rutier C1, cu semnificația Accesul interzis.
- locurile de parcare propuse în incintă vor fi marcate la nivelul carosabilului, iar în cazul celor rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii va fi aplicat marcajul convențional la nivelul carosabilului.
- s-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse în incintă.
- la intersecția dintre drumurile secundare și drumurile principale vor fi dispuse indicatoare cu semnificația „Oprire” (B2) și se va aplica inclusiv marcajul aferent acestora.
- în zonele de intersecție ale străzilor publice vor fi realizate treceri pentru pietoni semnalizate prin indicatoare cu semnificația „trecere pentru pietoni (G2) și marcate corespunzător la nivelul carosabilului.
- vor fi realizate marcaje de separare a sensurilor de mers și de delimitare a părții carosabile pe drumurile de exploatare.

Obiectivul propus va avea o influență redusă asupra tramei stradale din zonă cu situația din prezent și nu va duce la depășirea capacității acesteia conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier.

Calea Ialomiței se încadrează momentan în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,57, iar conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va ajunge în categoria C (aglomerat, dar fluxul de vehicule are încă o deplasare continuă), atât în ipoteza cu investiția propusă (raport volum/capacitate de 0,78) sau fără investiția de față ($v/c=0,77$), în lipsa unor măsuri care să fluidizeze traficul din zonă ori a unor alte facilități care să scadă numărul vehiculelor etalon ce tranzitează zona. Cu toate acestea, posibilitatea ajungerii în situația de blocaj (categoria F) a Căii Ialomița la orele de vârf încă există, având în vedere numărul mare de investiții ce se preconizează a fi realizate pe viitor în zona cuprinsă între Iazul Morilor și Ialomița.

Pentru a evita acest aspect, este necesar a se analiza posibilitatea creării unor noi legături spre zona centrală a orașului, mai precis spre Calea Domnească pe partea stângă a Căii Ialomița și spre Calea București pe partea dreaptă (cu obiectivul). Încurajarea utilizării transportului în comun, sau a transportului alternativ vor avea de asemenea efecte pozitive.

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 de acces (strada Calea Ialomiței): 29,00 m;
- gabaritul drumului de acces (DE 168): 10,00 m;
- greutate maximă admisă: 25 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică:

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de: locuire colectivă.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

Llu – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m)

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita vestică spre Calea Ialomiței se menține aliniamentul existent;
- față de limita estică spre DE 168 la o distanță de 0,54 m și 2,58 m;

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent – latura de vest va fi de minim 5,00;
- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,50;
- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 4,00 m și 10,00 m.

Bilanț teritorial

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

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	SUPRAFATA MP.	PROC. %	PROC. %
ZONA DE STUDIU, din care:	9501.00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	3573.00		38%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1775.00	50%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	645.00	18%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	1153.00	32%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	2930.00		31%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- L	2930	100%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=30% - 45%; CUT= 0.5 - 2.00 ; Niv. = 1.5 - 3.5			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - Llu - din care:	2998.00	100%	31%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1049.00	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	5996.00 *		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	1281.00	43%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA:	600.00	20%	
- SUPRAFATA PROPUȘA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DE 168	68.00	2%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 35%; CUT max. = 2 ; Rh max. = P+4E+5R; H max. = 20,00m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 2
- Rh maxim = P+4E+5R
- * (se admite subsol/demisol).
- H max. = 20,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%

*** NUMĂR LOCATARI estimati:** cca 3 – 4 per apartament;

*** Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 14.**

Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : 2998 mp.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zonă este de 1049 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 5996 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 la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe de alb, crem, beige, maro, 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 pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât dacă acestea vor fi mascate.
- se admit acoperișuri pentru locuință: două ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- materiale admise: metal, piatră, cărămidă, zidărie, etc.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (vișiniu, brun cărămiziu, maro, gri).
- tâmplăria: se va realiza din PVC, aluminiu sau lemn cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri.
- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 2017/15.09.2025 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;

c) sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
d) sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;

e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;

i) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici - Ord.M.S.nr.119 - art.2, alin.1.

- 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.

- 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 de la alin.(1).

- În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

- La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;

a1) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit.a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit ; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

- Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt:

- suprafața minimă a unei camere = 12 mp;
- suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp;
- înălțimea sub plafon = 2,55 m.

- Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.

- Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.

- Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri:

- volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;
- ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;
- suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.

- Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

- Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.

- Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:

- a) baie și W.C. - 22°C;
- b) camera de zi - 22°C;
- c) dormitoare - 20°C.

- Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
- să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
- să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vapori;
- să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.

- Băile și W.C-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.

- Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

- Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior, și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

- Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate, și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.

- Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a deșeurilor menajere se face în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează deșeurile menajere din locuință; deșeurile nu se colectează direct în recipient, ci într-un sac de polietilenă aflat în recipient, și care să aibă un volum puțin mai mare decât volumul recipientului.

- Atât în timpul lucrărilor de construire, cât și în perioada funcționării, beneficiarul are obligația de a asigura mijloacele adecvate de reducere a nocivităților : zgomot, vibrații, praf, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- Deșeurile rezultate trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile, și se colectează selectiv în recipiente specifice, inscripționate și amplasate în locuri special amenajate.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

1. Integrarea urbanistică și funcțională în zonă

- Proiectul se aliniază tendinței de dezvoltare rezidențială a zonei, unde s-au realizat recent mai multe locuințe colective, consolidând caracterul urban al acesteia.

- Regimul de înălțime propus este compatibil cu noile dezvoltări din zonă, permițând o densificare controlată a spațiului urban, fără a afecta echilibrul arhitectural.

2. Accesibilitate și infrastructură

- Amplasamentul beneficiază de acces facil la infrastructura rutieră, iar existența unui supermarket în apropiere asigură necesitățile locatarilor în materie de comerț de proximitate.

- Conectivitatea cu alte părți ale orașului este asigurată de strada Calea Ialomiței, care permite un trafic fluent și acces la transportul public.

- Se vor amenaja locuri de parcare pentru rezidenți și vizitatori, conform normativelor urbanistice, pentru a evita blocajele în zonă.

3. Crearea unui mediu de locuire atractiv și sustenabil

- Zona liniștită și apropierea de Complexul turistic de natație oferă un cadru favorabil pentru locuire, promovând un stil de viață echilibrat.

- Se vor include spații verzi amenajate, locuri de relaxare și alei pietonale, contribuind la îmbunătățirea calității vieții pentru viitorii locatari.

- Posibilitatea de a integra terase verzi și tehnologii sustenabile pentru eficiență energetică, precum sisteme de panouri solare și soluții pentru colectarea apelor pluviale.

4. Contribuția la dezvoltarea economică și socială a zonei

- Creșterea numărului de locuitori va genera o cerere sporită pentru servicii și comerț, ceea ce poate atrage noi investiții în retail, educație și sănătate.

- Se vor crea noi locuri de muncă în faza de construcție și ulterior prin activitățile economice asociate (întreținere, administrare imobile etc.).

- Dezvoltarea unui nou imobil va contribui la modernizarea și diversificarea fondului locativ, oferind locuințe moderne, eficiente energetic și adaptate cerințelor actuale.

5. Optimizarea impactului urbanistic și protecția mediului

- Se vor respecta toate reglementările urbanistice privind regimul de înălțime, distanțele față de clădirile învecinate și asigurarea unui confort vizual și funcțional pentru locatari.

- Implementarea unui proiect arhitectural modern, armonizat cu noile dezvoltări din zonă, va contribui la creșterea atractivității cartierului.

- Se vor adopta măsuri de protecție a mediului, precum utilizarea de materiale eco-friendly și implementarea unui sistem eficient de gestionare a deșeurilor.

Concluzie

Construirea unei locuințe colective pe strada Calea Ialomiței este o investiție oportună și bine integrată în contextul actual al dezvoltării zonei. Proiectul va contribui la modernizarea și dinamizarea cartierului, oferind locuințe confortabile și sustenabile, alături de facilități care vor îmbunătăți calitatea vieții locuitorilor.

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 propuse se va asigura prin bransarea la rețeaua publică existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Sucursala Târgoviște.

- Pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropieri) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- Realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

Alimentarea cu apă

- Se propune bransarea clădirii propuse la sistemul public de alimentare cu apă al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Se va efectua branșament din conducta existentă prin conducta 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:
 - QLIC – 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%).
- Presiunile la branșament Hb în funcție de înălțimea clădirilor.
- 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:
 - Ng este necesarul de apă pentru consumul menajer, în mc/zi;
 - Ns este necesarul de apă pentru spălat platforme, în mc/zi;
 - Nr, este necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu.
- Cerința de apă este cantitatea de apă care trebuie prelevată dintr-o sursă pentru satisfacerea necesarului (nevoilor) rațional de apă ale unui beneficiar/utilizator:
 - Kp este coeficientul care reprezintă suplimentarea cantităților de apă pentru acoperirea pierderilor de apă în obiectele sistemului de alimentare cu apă până la branșamentele utilizatorilor;
 - Ks este coeficientul de servitudine pentru acoperirea necesităților proprii ale sistemului de alimentare cu apă;
 - Ka este necesarul de apă pentru acoperirea erorilor datorate sistemelor de măsură a cantității de apă.

Debite si volume ale cerinței de apă			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	21.88	0.25	7.986
Q zi mediu	16.83	0.20	6.143
Q zi minim	13.46	0.16	4.913
Q o maxim	1.82	0.51	

- **Numărul de nivele al construcției 1, 2**
- **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 normal.
- la faza D.T.A.C. se vor stabili detaliile tehnice ale alimentării cu apă, precum și soluțiile tehnice, pe baza răspunsului care se va elibera de către Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița S.A., referitor la debit și presiune.

Canalizarea menajeră

- Se propune branșarea clădirii propuse la sistemul public de canalizare al zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Apele uzate vor fi preluate printr-un sistem interior de canalizare și deversate în rețeaua de canalizare exterioară.
- Canalizarea va fi realizată în sistem mixt pentru preluarea și a apelor pluviale.
- Se va asigura dirijarea apelor pluviale din incintă și din caile de acces exterioare, astfel încât dispozitivele conexe rețelei de canalizare să preia integral acumulările din precipitații.
- În zonele unde există cămine de vizitare, geigere, se impune corelarea acestora cu nivelul colectoarelor interioare.

- 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

Debite si volume ape uzate evacuate			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	21.88	0.25	7.986
Q zi mediu	16.83	0.20	6.143
Q zi minim	13.46	0.16	4.913
Q o maxim	1.82	0.51	

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea clădirii propuse la rețeaua de medie presiune a zonei, conform avizului gestionarului de utilitate.
- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor 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 proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

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 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

1. Amenajarea și extinderea spațiilor verzi

- Crearea unor zone verzi amenajate/loc de joacă cu arbori, arbuști și gazon pentru a îmbunătăți calitatea aerului și a reduce poluarea.
- Se recomandă integrarea de grădini verticale și terase verzi pentru a compensa spațiul ocupat de construcție.
- Se recomandă plantarea de copaci de talie mare pentru umbră și reducerea efectului de insulă termică urbană.

2. Gestionarea eficientă a resurselor și deșeurilor

- Implementarea unui sistem de colectare selectivă a deșeurilor cu containere dedicate pentru reciclare.
- Montarea unor stații de compostare pentru deșeurile organice, destinate locatarilor.
- Utilizarea de materiale de construcție ecologice și reciclabile pentru reducerea impactului asupra mediului.

3. Eficiență energetică și sustenabilitate

- Se recomandă instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș pentru a reduce consumul de energie din surse convenționale.
- Utilizarea unui sistem de iluminat LED eficient energetic în spațiile comune.
- Asigurarea unei izolații termice eficiente pentru reducerea pierderilor de căldură și a consumului de energie.

4. Gestionarea apei și reducerea consumului

- Implementarea unui sistem de colectare a apei pluviale, utilizată ulterior pentru irigarea spațiilor verzi.
- Instalarea de robinete și sisteme de economisire a apei în locuințe și spațiile comune.

- Utilizarea de pavele ecologice permeabile pentru a facilita infiltrarea apei în sol și a preveni acumularea excesivă a apei de ploaie.

5. Promovarea mobilității urbane durabile

- Amenajarea de spații pentru parcare bicicletelor pentru a încuraja utilizarea mijloacelor de transport alternative.
- Crearea unor zone pietonale și alei verzi care să încurajeze mersul pe jos și reducerea traficului auto.
- Posibilitatea de a integra stații de încărcare pentru vehicule electrice în parcare complexului.

Concluzie

Prin aplicarea acestor măsuri, proiectul de locuință colectivă P+4E+5R din Târgoviște va contribui la reducerea impactului asupra mediului, la îmbunătățirea calității vieții locatarilor și la integrarea sustenabilă a investiției în mediul urban. Aceste soluții vor asigura o dezvoltare echilibrată, eficientă energetic și prietenoasă cu natura.

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul aferent clădirii propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor în sensul trecerii unei suprafețe de 68,0 m din domeniul privat al beneficiarilor în domeniul public de interes local pentru modernizarea DE 168.

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 : 12 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 9 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 9 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 : 9 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 68,0 mp în domeniul public pentru modernizare DE 168 și retragerea aliniamentului parcelei cu 0,54 m – 2,58 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

- * Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unei clădiri cu destinația de "locuință colectivă P+4E+5R", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 1093/12.11.2024 de către Primăria Municipiului Târgoviște;
- * Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ: **Llu** – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m);
- * Amprenta la sol a construcției propuse va fi de maxim 1049,0 mp. Suprafața desfășurată va fi de maxim 5996,0 mp.
- * Indicatori urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT maxim = 35%, CUT maxim = 2, Rh maxim = P+4E+5R, H maxim = 20,0 m;
- * Accesul auto și pietonal se asigură din strada Calea Ialomiței și din DE 168;
- * Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în procent de minim 20% (600 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 "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+4E+5R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

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 - "CONSTRUIRE LOCUINȚĂ COLECTIVĂ P+4E+5R ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"**, Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, Nr. 33A, 35, 37, 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 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.

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 totală de **2998 mp**, proprietate privată a persoanei juridice **S.C. BLUE RESIDENCE TÂRGOVIȘTE S.R.L.**, conform dovezii actului de alipire autentificat cu nr. 2271/24.10.2024.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în municipiul Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 33A, 35, 37, UTR 14, numar cadastral 90763.

3.2. Funcțiunea propusă pentru parcela care face obiectul PUZ este « Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) » - **Llu**.

Funcțiunea dominantă a zonei este " L — locuire individuală P, P+1". Terenul este situat în intravilan.

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.

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 clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate zone rezidențiale colective și individuale.

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.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice).

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 (pe parcelă nu au fost identificate riscuri tehnologice (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 două aliniamente la strada Calea Ialomiței, pe latura de vest și la drumul de exploatare 168, pe latura de est.

Se propune retragerea aliniamentului astfel:

- față de limita vestică spre Calea Ialomiței se menține aliniamentul existent;
- față de limita estică spre DE 168 la o distanță de 0,54 m și 2,58 m;

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 de vest va fi de minim 5,00;
- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,50;

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 streșinilor.

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 streșină constă în obligația proprietarului de a face streșină 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 spațiile verzi propuse pe parcelă.

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 strada Calea Ialomiței, în partea de vest a parcelei și din DE 168 pe latura de est.

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 strada Calea Ialomiței și din DE 168.

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 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.

- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare.

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

- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa.

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 locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.2. Pentru parcela cu numărul cadastral **90763** 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: **Llu - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveuri (peste 10 m).**

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 **Llu**, 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 împrejmuiri în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

- art. 20 – parcaje;**
- art. 21 – spații verzi;**
- art. 22 – împrejmuiri;**

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 REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10 M) – Llu

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- Llu - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveuri (peste 10 m).

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- locuire colectivă;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- locuire colectivă.
- spații verzi cu rol de joacă, ambiental și de protecție.
- construcții și echipamente edilitare.
- panouri fotovoltaice care deserveșc activitatea de bază.
- alei carosabile, trotuare, parcuri.
- totem publicitar, mobilier urban, indicatoare rutiere.
- platforme depozitare deșeuri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- 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.
- atât în timpul lucrărilor de construire, cât și în perioada funcționării, beneficiarul are obligația de a asigura mijloacele adecvate de reducere a nocivităților : zgomot, vibrații, praf, astfel încât acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la Parterul clădirii propuse pentru activități comerciale, birouri și activități liberale care să nu genereze disconfort.
- se permite realizarea unui număr maxm de 50 de apartamente cu condiția asigurării unui loc de parcare/apartament.
- deșeurile rezultate trebuie sortate la locul de producere în componente reciclabile și nereciclabile, si se colectează selectiv în recipiente specifice, inscripționate și amplasate în locuri special amenajate.
- 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

- industrie, activități poluante și care prezintă risc tehnologic;

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 locuința colectivă să fie însorită dispre est - vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se propune retragerea construcțiilor față de axul drumurilor astfel:
- construcțiile se vor retrage la minim 19,50 m față de axul drumului pe latura vestică;
- construcțiile se vor retrage la minim 8,50 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 vestică spre Calea Ialomiței se menține aliniamentul existent;
 - față de limita estică spre DE 168 la o distanță de 0,54 m și 2,58 m;
- retragerea față de aliniamentul existent – latura de vest va fi de minim 5,00;
- retragerea față de aliniamentul propus – latura de est va fi de minim 3,50;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limitele laterale va fi de minim 4,00 m și 10,00 m.
- regim de construire: izolat;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din Calea Ialomiței și din DE 168 și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumurile publice;
- strada Calea Ialomiței este o arteră importantă a municipiului Târgoviște, cu 4 benzi de circulație, trotuare ample pe ambele părți și zonei verzi, cu o lățime de 29,00 m.
- drumul public de exploatare 168 necesită modernizare și se propune un profil transversal de 10,00 m format din:
 - zona parte carosabilă 2 x 3,00 m;
 - acostament 2 x 0,50 m;
 - trotuare 2 x 1,00 m;
 - spații verzi 2 x 0,50 m.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din Strada Calea Ialomiței și din DE 168.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirii propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- avizul de branșare 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 potabil/canalizare existente și noile edificii;
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/inlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor;

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

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare;
- 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;

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă sau canalizare, care nu a fost trasată pe plan, se va anunța Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) în cel mai scurt timp;

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

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

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.

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

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

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior 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.

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

- pentru cabluri subterane (conform 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 (cu condiția verificării stabilității construcției).

- realizarea rețelei de interes public pentru alimentarea utilizatorilor individuali se va realiza în conformitate cu Anexa 3 din Ordinul ANRE 59/2013 cu modificările și completările ulterioare, prin încheierea unui contract între dezvoltator și DEER Sucursala Târgoviște.

- săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

- executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul de amplasament, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecere în domeniul public.
- se permite dezmembrarea fiecărui loc de parcare propus.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă va fi: H max. = 20,0 m;
- regim maxim de înălțime propus P+4E+5R;
- se admit subsol/demisol.

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 la zugrăvirea fațadelor; culoarea zugrăvelii va fi preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe de alb, crem, beige, maro, 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 pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă decât dacă acestea vor fi mascate.
- se interzice închiderea balcoanelor.
- se admit acoperișuri pentru locuință: două ape sau terasă.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%.
- materiale admise: metal, piatră, cărămidă, zidărie, etc.
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (vișiniu, brun cărămiziu, maro, gri).

- tâmplăria: se va realiza din PVC, aluminiu sau lemn cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri.
- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Articolul 20 - PARCAJE :

- se propune realizarea unui loc de parcare per apartament.
- 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;
- 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;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta aliniamentul propus și limitele parcelei;
- se propune retragerea împrejmirii cu 0,54 m – 2,58 m, la limita aliniamentului propus al DE 168.
- împrejmirile 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.
- împrejmirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m.
- este interzisă vopsirea împrejmirilor 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 public;
- portile 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 – 2;

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 14.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirișescu