

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL
**„RESTRUCTURAREA ZONEI INDUSTRIALE ȘI
RECONVERSIA ÎN ZONĂ DESTINATĂ
ACTIVITĂȚILOR SPORTIVE, AGREMENTULUI,
UNITĂȚILOR DE CAZARE ȘI DEPOZITĂRII, CU
AMENAJAREA ACCESULUI CAROSABIL ȘI
PIETONAL ȘI REALIZAREA ÎMPREJMUIRII“**

CALEA PLOIEȘTI NR. 49

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

AUGUST 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

BENEFICIAR TAG S.R.L.

CERTIFICAT DE URBANISM 269/31.03.2025

PROIECTANT URBANISM AREAL DESIGN S.R.L.

ȘEF PROIECT ING. URB. SILVIU CIOFLEC

COORDONATOR URB. PEISAG. LAVINIA LUPARU

FAZA PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII AUGUST 2025



Digitally signed by
Lavinia-Elena Luparu
Date: 2026.02.06 10:51:34
+02'00'

Cuprins

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul lucrării	4
1.3. Surse documentare	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
2.1. Extras din Certificatul de Urbanism nr. 269/31.03.2025.....	7
2.2. Evoluția zonei	11
2.3. Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național.....	11
2.4. Încadrarea în localitate	12
2.5. Elemente ale cadrului natural	13
2.6. Circulația.....	19
2.7. Ocuparea terenurilor.....	20
2.8. Echipare edilitară	22
2.9. Probleme de mediu.....	22
2.10. Sănătatea populației	23
2.11. Protecția cursurilor de apă.....	23
2.12. Opțiuni ale populației.....	23
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	25
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior	25
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	25
3.4. Modernizarea circulației.....	26
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	30
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	33
3.7. Gabarite și capacități de transport admise.....	34
3.8. Protecția mediului	35
3.9. Obiective de utilitate publică.....	36
3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	36
3.11. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Târgoviște.....	36
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	37
5. ANEXE	38

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 269/31.03.2025:
„Restructurarea zonei industriale și reconversia în zonă destinată activităților sportive, agrementului, unităților de cazare și depozitării, cu amenajarea accesului carosabil și pietonal și realizarea împrejuririi“
- Amplasament **Calea Ploiești nr. 49**
- Beneficiar **TAG S.R.L.**
- Certificat de urbanism **269/31.03.2025**
- Proiectant urbanism **Areal Design S.R.L.**
- Șef proiect **ing. urb. Silviu Cioflec**
- Coordonator **urb. peisag. Lavinia Luparu**
- Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- Data elaborării **August 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Restructurarea zonei industriale și reconversia în zonă destinată activităților sportive, agrementului, unităților de cazare și depozitării, cu amenajarea accesului carosabil și pietonal și realizarea împrejuririi“ pe terenul având numărul cadastral 74104 și înscris în cartea funciară numărul 74104, amplasat în Calea Ploiești nr. 49, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în suprafață de 30.010 mp.



Prin prezenta investiție se dorește reconversia funcțională a unei zone dezafectate în care a funcționat în perioada socialistă și la începutul perioadei post-decembriste abatorul orașului, pentru crearea unei zone sportive și de agrement care să promoveze un stil de viață sănătos și a unei zone destinate funcțiunii mixte de instituții și servicii, industrie și depozitare conexe (complementare cu funcțiunea de baza). Baza sportivă va avea în componență terenuri de minifotbal, tenis, padel, squash, precum și spații pentru sporturi de interior.

Prin Regulamentul Local de Urbanism („**RLU**”) aferent PUZ se vor stabili regulile pentru autorizarea lucrărilor de desființare și execuție.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998 („**PUG**”);
- Planul Urbanistic Zonal „Construire bază sportivă/recreativă Târgoviște – Desființare parțială/totală clădiri existente dezafectate, construire corpuri clădire C34, C35 și C36, amenajare terenuri de sport la nivelul solului, sistematizare teren și împrejurire teren” aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020
- Certificat de urbanism („**CU**”) nr. 269/31.03.2025;
- Extras de carte funciară („**Extras CF**”) pentru informare și act de proprietate;
- Studiu geotehnic întocmit de GEOVISIONS S.R.L. cu referat de verificare la cerința Af;
- Studiu topografic vizat OCPI întocmit de S.C. LUF-CAD S.R.L.;
- Studiu de circulație întocmit de S.C. Primavera Urban Consulting SRL, șef proiect Ing. Ionescu Florin;
- Anunțuri informarea publicului:
 - Etapa I nr. înregistrare 57/54413 din 16.05.2025;
 - Etapa II nr. înregistrare 57/68840 din 24.06.2025.
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestora:
 - Codul civil;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
 - Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
 - Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică (actualizată);
 - Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr. 307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată)
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr. 1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Extras din Certificatul de Urbanism nr. 269/31.03.2025

REGIMUL JURIDIC

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și Legii nr. 124/30.04.2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor)

Forma de proprietate: teren proprietate privată în suprafață de 30 010 mp conform Contract de vânzare nr. 70 din 09.01.2019 și Extras de carte funciară pentru informare nr. 29786/11.03.2025.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric „Ferma IAS”, cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița Ilfov, înscris la poziția 2, cod DB-1-s-B-1695 conform Listei Monumentelor istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniul Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Servituți: nu este cazul

REGIMUL ECONOMIC

Terenul este situat în UTR nr. 23.

Categoria de folosință: curți-construcții.

Zona de impozitare: B

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zonă de unități industriale și depozitare și transport.

Subzone funcționale: LMu1, LMr2, LIu1, IScu, I, Ppp, TA.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Locuire de tip LMu2; LMr2; LIu1, subzona IScu în limita incintei existente, zona Ppp;

Utilizări permise cu condiții:

- Zona de protecție a monumentelor istorice;
- Zone de protecție specifice ale diferitelor activități de tip I;
- Activități industriale, în condițiile respectării normelor specifice fiecărui tip de activitate în relație cu subzonele funcționale învecinate

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ):

- În zona I până la întocmirea unor PUZ speciale care să organizeze (reorganizeze) activitățile din interiorul incintei, precum și în relație cu subzonele funcționale învecinate;
- Parcelele amplasate la Calea Ploiești;
- În zonele de protecție a monumentelor istorice

REGIMUL TEHNIC

Terenul în suprafață de 30010 mp este ocupat de construcțiile:

- C1 – crematoriu în suprafață construită de 38 mp;
- C2 – abator sanitar în suprafață construită de 996 mp;
- C3 – padoc în suprafață construită de 785 mp;
- C4 – magazie în suprafață construită de 13 mp;

- C5 – magazie în suprafață construită de 56 mp;
- C6 – magazie în suprafață construită de 16 mp;
- C7 – abator principal în suprafață construită de 5178 mp;
- C8 – cameră frigorifică în suprafață construită de 37 mp;
- C9 – hală în suprafață construită de 198 mp;
- C10 – hală în suprafață construită de 55 mp;
- C11 – hală în suprafață construită de 44 mp;
- C12 – scară în suprafață construită de 25 mp;
- C13 – hol în suprafață construită de 52 mp;
- C14 – stație pompe;
- C15 – fabrică preparate în suprafață construită de 3238 mp;
- C16 – magazie în suprafață construită de 161 mp;
- C17 – cabină poartă în suprafață de 9 mp;
- C18 – stație peco în suprafață construită de 9 mp;
- C19 – cantină în suprafață construită de 236 mp;
- C20 – stație apă în suprafață construită de 155 mp,
- C21 – stație pompe în suprafață construită de 7 mp;
- C22 – decantor în suprafață construită de 52 mp;
- C23 – magazie în suprafață construită de 61 mp;
- C24 – magazie în suprafață construită de 11 mp;
- C25 – beci în suprafață construită de 59 mp;
- C26 – abator vechi în suprafață construită de 598 mp;
- C27 – magazie în suprafață construită de 14 mp;
- C28 – grajd în suprafață construită de 116 mp;
- C29 – magazie în suprafață construită de 73 mp;
- C30 – atelier mecanic în suprafață construită de 198 mp;
- C31 – magazie în suprafață construită de 32 mp;
- C32 – centrala termică în suprafață construită de 408 mp;
- C33 – depozit în suprafață construită de 343 mp.

Indicatori urbanistici existenți: POT=44,30%; CUT= 0,44

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ “Construire bază sportivă/recreativă Târgoviște – Desființare parțială/totală clădiri existente dezafectate, construire corpuri clădire C34, C35 și C36, amenajare terenuri de sport la nivelul solului, sistematizare teren și împrejmuire teren” aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020, documentație ieșită din valabilitate.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște imobilul aparține zonei I – Industrie, depozitare și transport – Subzona de unități industriale realizate izolat. Procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, nu este prevăzut CUT.

Funcțiunea dominantă a zonei I:

- a) Subzona industrială Nord – industrie mică, depozitare, construcții, rezervă;
- b) Subzona industrială SUD – industrie metalurgică;
- c) Subzonă industrială UPET – industrie metalurgică;
- d) Unități industriale izolate între alte funcțiuni – industrie metalurgică, textilă, hârtie, alte

activități industriale, transport și depozitare, construcții;

În toate subzonele industriale sunt permise următoarele funcțiuni complementare: ISa, IScu; ISf, ISsp; ISc; ISps; A; P; GC; TE; CC;

Funcțiunile interzise:

- a. **Locuire** – Lm, LI, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanență, acolo unde legislația prevede acest lucru, împreună cu măsurile aferente;
- b. Instituții și servicii publice de interes general – ISi, ISs, ISt, ISct, ISas cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosința exclusivă a unităților industriale;
- c. Unități militare – S cu activități periculoase pentru activitatea industrială, cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților industriale;
- d. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepții la alin. a și b se face în incintele unităților industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat;
- e. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepție la alin. c se poate face, după caz, în incinta industrială sau într-o incintă separată, pe bază PUZ cu regulament aferent aprobat.

Sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

Utilizările permise:

- a. Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu;
- b. modificarea volumului sau naturii activităților I și ISps existente în zona funcțională I este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a AM pe baza studiului de impact asupra mediului (SIM);
- c. posibilitatea creșterii, precum și obligativitatea menținerii sau a descreșterii față de situația existentă a parametrilor urbanistici în fiecare din zonele industriale;
- d. schimbările parametrilor urbanistici pot fi determinate de următoarele motive:
 - necesități de modificare a tehnologiei;
 - necesități de protecție a mediului;
 - necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
 - divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice;
 - cerințe ale actelor normative;
 - apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise;

Schimbările acestor parametri sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

Utilizări permise cu condiții:

- e. Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - Monumente, ansambluri și situri istorice;
 - Infrastructuri feroviare;
 - Drumuri publice;
 - Cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
 - Construcții și amenajări cu destinație specială;
 - Construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;

Interdicțiile temporare de construire – până la aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent:

f. **Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ** cu regulamente aferente care stabilesc:

- Modul de schimbare a parametrilor urbanistici în subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUGMT și cu motivele care pot genera schimbările;
- Implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
- Reglementările de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici;
- Amplasarea și forma generală a construcțiilor;
- Condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice

g. În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament aferent, după cum urmează:

- Teritoriul pe care se elaborează PUZ este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga zonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale)

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. c) coroborat cu prevederile PUG și RLU, art. 8.23.6 este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de autoritatea publică locală, cu respectarea RGU. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate și în baza unui studiu de oportunitate. **În situația unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 32 alin. (4) lit. a) prin avizul de oportunitate se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.**

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a), prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc 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 posterioare ale parcelei, locurile de parcare conform RGU pentru toate activitățile desfășurate, spațiile verzi etc.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, și Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale legii, prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile HG 525/1996, republicată, și prevederile Ordonanței nr. 43/1997, actualizată, privind regimul drumurilor publice.

Se vor respecta prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996, republicată privind: locurile de parcare/garare a autovehiculelor se vor asigura în limitele proprietății conform Anexei 5 (pct. 5.8); amenajarea de platforme pentru ambalaje și deșeuri menajere în limitele proprietății; amenajarea de spații verzi minim 30% din suprafața terenului (Anexa 6 – pct. 6.6.)

În cazul în care construcția propusă se încadrează în prevederile Hotărârii nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, este necesară obținerea avizului ISU.

2.2. Evoluția zonei

Terenul face parte dintr-o zonă profund industrializată – zona fostului Abator –, dar integrată de-a lungul timpului în zona Cartierului Sârbi, zonă cu o puternică influență legumicolă care deservește întregul municipiu, lucru observabil și din PUG în vigoare. Terenul este amplasat pe Calea Ploiești, la o distanță de aproximativ 500 m față de intersecția cu Calea București. Calea Ploiești nu este clasificată ca drum național, județean sau comunal. Topografia amplasamentelor constă într-o zonă cu declivități și diferențe de nivel de circa 2 m, fapt pentru care, la faza de execuție, vor fi necesare lucrări de taluzări și ziduri de protecție/sprijin pentru a asigura stabilitatea și planeitatea zonelor construite.

Prin prezenta investiție se dorește conversia funcțională a unei zone dezafectate în care a funcționat în perioada socialistă și post-decembristă abatorul orașului, pentru crearea unei zone sportive și de agrement care să promoveze un stil de viață sănătos și a unei zone destinate funcțiunii mixte de instituții și servicii, industrie și depozitare conexe (compatibile cu funcțiunea dominantă propusă).

2.3. Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

În certificatul de urbanism nr. 269/31.03.2025 se menționează că imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric „Ferma IAS”, cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița Ilfov, înscris la poziția 2, cod DB-1-s-B-1695 conform Listei Monumentelor istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniul Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

Același certificat de urbanism precizează că parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Construire bază sportivă/recreativă Târgoviște – Desființare parțială/totală clădiri existente dezafectate, construire corpuri clădire C34, C35 și C36, amenajare terenuri de sport la nivelul solului, sistematizare teren și împrejurii teren” aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020.

Aprobarea documentației amintite a fost condiționată de obținerea tuturor avizelor/acordurilor specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 391 din 06.05.2020, între care și avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale.

În adresa nr. 2380 din 10.06.2020, emisă de Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească”, se arată că:

- Terenul/imobilul este situat la o distanță de circa 800 m față de situl arheologic menționat în Certificatul de Urbanism;
- Pe terenul mai sus menționat nu se află amplasat niciun monument istoric sau sit arheologic;
- Parcela de teren nu se află în raza de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

Totuși, pentru clarificarea situației arheologice a suprafeței de teren afectate de proiectul menționat, Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească” din Târgoviște a realizat o campanie de prospecțiune, evaluare și diagnosticare a terenului, condusă de arhg. dr. Gheorghe Olteanu. Rezultatele cercetării, cuprinse în raportul întocmit la finalizarea campaniei de evaluare și diagnostic, sunt:

- Pe terenul respectiv nu sunt amplasate monumente istorice sau situri arheologice.
- Perimetrul afectat de proiect nu se află în raza de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.
- **Proiectul nu afectează monumente istorice sau situri arheologice.**

Ca urmare, prin adresa nr. 1051 din 05.08.2020 emisă de Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, se comunică beneficiarului că:

- **pentru lucrările propuse nu este necesar avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Identității Naționale/Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița, întrucât parcela de teren situată la adresa: Târgoviște, Calea Ploiești, județul Dâmbovița, nu se află în sit arheologic sau în zona de protecție a unui sit arheologic, potrivit adresei nr. 2380/10.06.2020 a Complexului Național Muzeal „Curtea Domnească” din Târgoviște.**

2.4. Încadrarea în localitate

Terenul se află situat în partea estică a municipiului Târgoviște, la ieșirea din oraș spre localitatea Nisipurile.

Terenul este încadrat în UTR 23 - „Abator”, având zona funcțională I – zonă de unități industriale, depozitare și transport și se propune schimbarea acestei încadrări în zona funcțională IS/ID – zonă mixtă pentru instituții și servicii, industrie și depozitare.

Terenul se află la o distanță de peste 1 km față de stația de epurare Târgoviște Sud.

Vecinătăți:

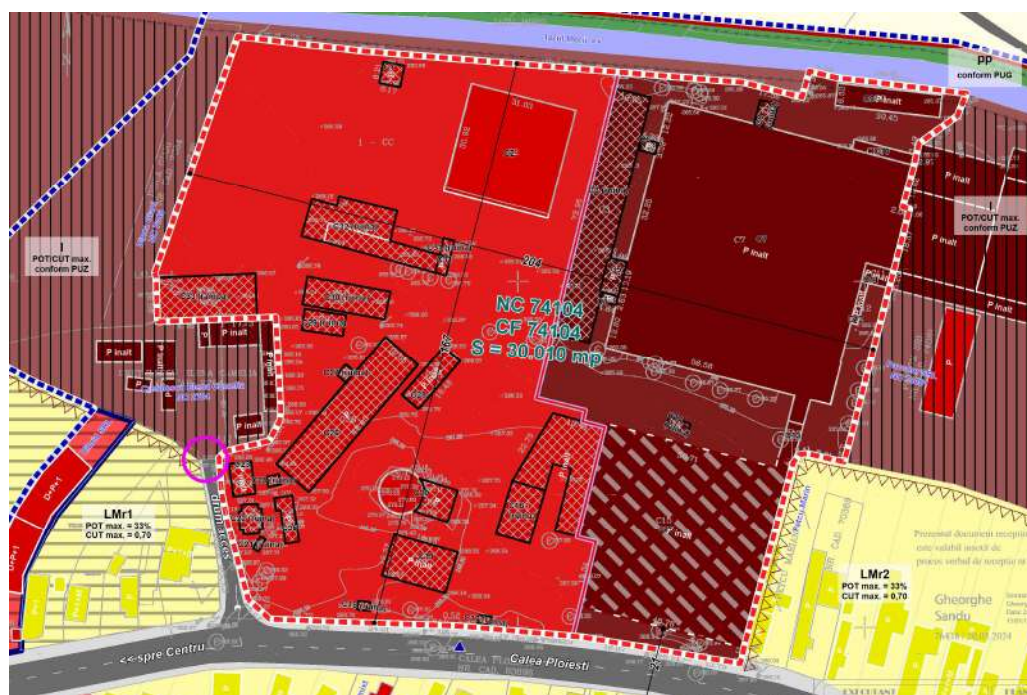
- N – Teren domeniu public: Canalul Iazul Morilor;
- S – Teren domeniu public: Calea Ploiești (NC 83896);
- E – Teren proprietate particulară: Pavcom SRL (NC 74081) și Petcu Marin;
- V – Teren proprietate particulară: Crețulescu Elena Camelia (NC 2704), Dinca Giani (NC 7348), și Teren domeniu public: cale de acces către proprietate NC 2704.



Disponerea intabulărilor învecinate



Disponerea terenurilor cadastrate pe ortofotoplan



Situația funcțională existentă cu indicarea vecinătăților (conform PUZ aprobat)

2.5. Elemente ale cadrului natural

Date privind terenul din amplasament

Topografia

Terenul cercetat este relativ plan și stabil. Pe amplasament sunt amenajări antropice (platforme betonate, fundații vechi, utilități îngropate).

Date geologice generale

Din punct de vedere **geo-tectonic**, terenul cercetat aparține părții interne a avânt fosei carpatice, unde apar depozite ce aparțin pleistocenului inferior, pleistocenului superior și holocenului (*planșa 2 din Studiu Geotehnic*).

Pleistocenul inferior este identificat pe malurile și talvegul râului Ialomița și este reprezentat prin Formațiunea de Cârdești, constituită din pachete groase de argile în alternanță cu straturi de pietriș cu nisip, nisip, uneori bolovăniș cu stratificație încrucișată.

Pleistocenul superior formează terasa inferioară a râului Ialomița cât și terasa superioară comună râurilor Dâmbovița și Ialomița.

Este reprezentat prin depozite grosiere fluviatile acoperite cu depozite argiloase și prăfoase.

Holocenul reprezintă depozitele actuale ce formează luncile râurilor Dâmbovița și Ialomița și terasa joasă a acestora. Este constituit în cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare reprezentate prin pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere **morfologic** orașul Târgoviște este amplasat pe Câmpia înaltă a Târgoviștei, subunitate situată în partea de nord a Câmpiei Române.

În general câmpia are aspect plan cu o mică pantă generală de cca 0,5-1 %, de la nord la sud.

Geomorfologic zona studiată se dezvoltă pe terasa inferioară și lunca de pe partea dreaptă a râului Ialomița.

Hidrografic zona studiată aparține bazinului Ialomița.

Râul Ialomița prezintă un curs de la nord vest către sud est, amenajat parțial cu praguri de fund, mici baraje și canale de derivație.

Din punct de vedere **hidrogeologic** în zona cercetată s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adâncimea de cca. 15,00 m. (de la cota terenului actual).

Date geotehnice

Din punct de vedere *morfologic* terenul cercetat se situează pe lunca la limita cu terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.

Relieful pe luncă și pe terase este plan și stabil, iar racordul dintre ele

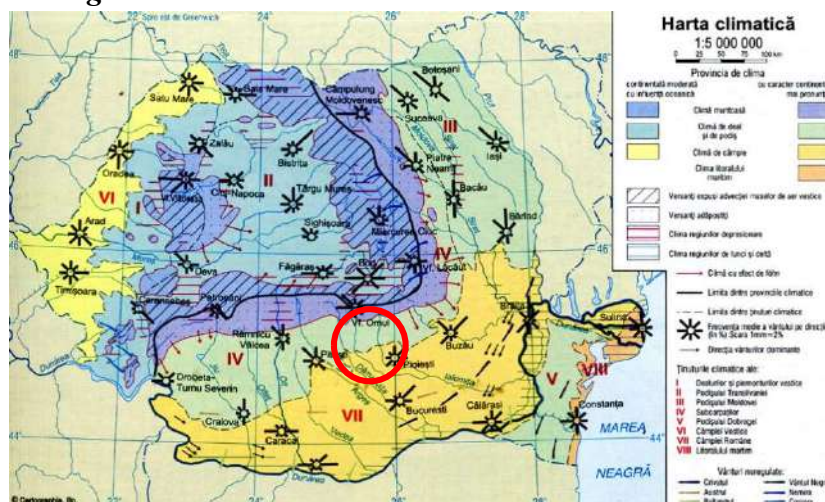
Din punct de vedere *geologic*, în zonă apar formațiuni cu vârstă pleistocen superior.

Geotehnic, în zonă apar depozite aluvionare acoperite cu depozite proluviale argiloase-prăfoase și umpluturi antropice.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 15,00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

Date climatologice



Harta climatică a României

Clima

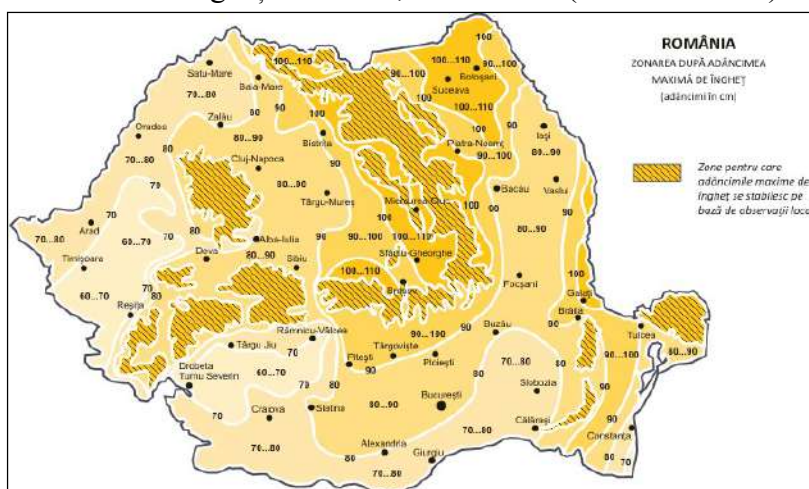
Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

Temperatura medie multianuală la Târgoviște, calculată între 1976-2006 este de **9,8° C** dar suporta variații 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.

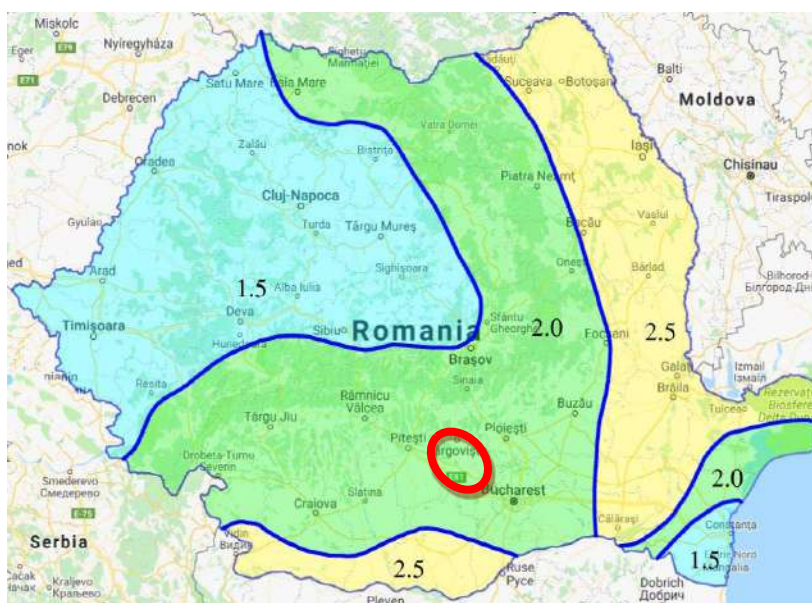
Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de **662 mm**. Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabila sumă record de **1266,7 mm** în anul 2005 si **354,9 mm** cea mai mică cantitate căzută într-un an, în anul 2000.

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).



Adâncimea maxima de îngheț (STAS 6054/87)

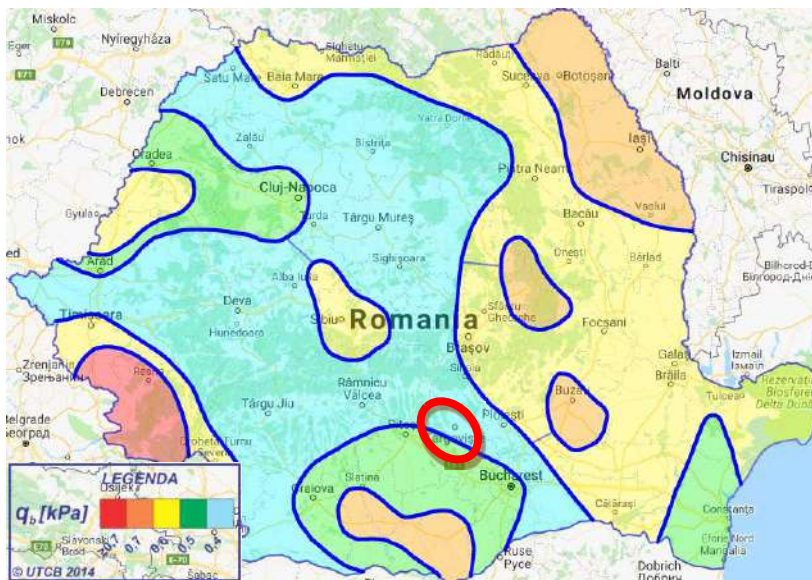
Conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristica a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2 \text{ kN/m}^2$.



Harta de zonare a încărcării din zăpadă pe sol conform CR – 1 – 1 – 3/2012.

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 $q_b = 0.4 \text{ kPa}$ având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3 \text{ m}$ și $z_{\min} = 5 \text{ m}$.



Harta de zonare a presiunii dinamice a vântului conform CR-1-1-3 / 2012

Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere **seismic**, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se încadrează în interiorul izoliniei de gradul 8₁ (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

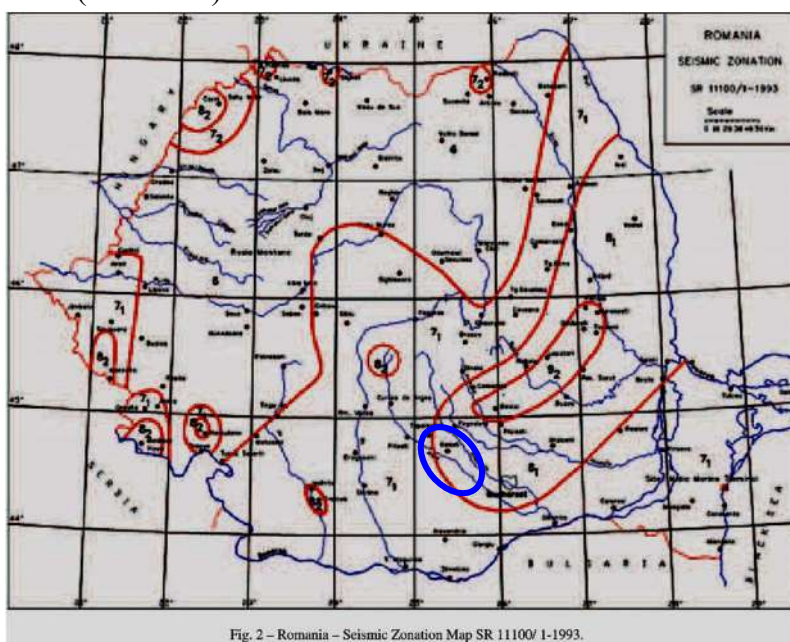
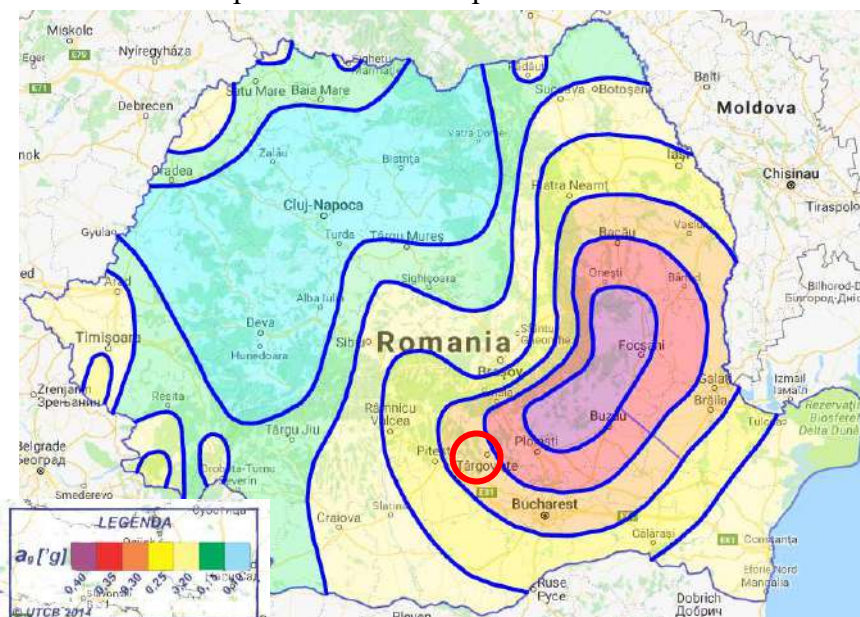


Fig. 2 – Romania – Seismic Zonation Map SR 11100/ 1-1993.

Zonarea macroseismică conform SR 11100-1/ 93

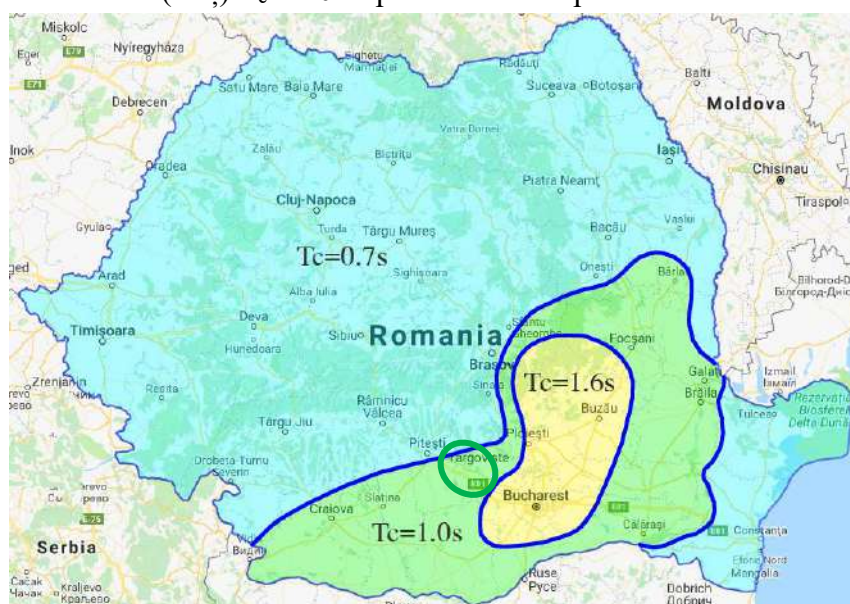
Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de

proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30g$ cu IMR=225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani

Perioadă de control (colț) $T_c = 1.0$ a spectrului de răspuns.



Perioada de colț $T_c = 1,0$ sec.

Istoricul amplasamentului și situația actuală

La data deplasării în teren pe amplasament există fundații vechi și utilități îngropate.

Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

La data deplasării în teren amplasamentul cercetat era ocupat de construcții și de platforme betonate care au aparținut vechiului abator.

Pe teren există elemente de risc antropice (conducte, cabluri, cămine, fundații îngropate).

Încadrarea obiectivului în „zone de risc”

Conform prevederilor Legii nr. 575/2001- Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în MO nr. 726/2001, pentru terenul situat în Târgoviște riscul poate fi cauzat de cutremurele de pământ datorită situării în zona cu intensitate seismică de gradul 8.

Din cauza fundațiilor și a rețelelor îngropate cu amenajarea în trecut a amplasamentului cu umpluturi rezultă un risc antropic major.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Stratul acvifer nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate deoarece se situează la adâncimi de cca 11.00 m.

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament obținute pe baza observațiilor vizuale din etapa de cartare

În cazul terenurilor în pantă (cu înclinarea mai mare de cca. 10%) se vor efectua analize preliminare de stabilitate pentru situația din momentul realizării studiului geotehnic (cu respectarea tabelului I.1);

Terenul este local relativ plan (amenajat antropic cu platforme, construcții și zone în care au fost depozitate umpluturi) și stabil în condițiile actuale.

Încadrarea straturilor geotehnice din punct de vedere al condițiilor de teren (geotehnice, hidrogeologice și seismice) în vederea utilizării ca teren de fundare (bun, mediu sau dificil) prin raport cu soluții de fundare posibile:

Strat 1 umpluturi (0.00-0.70/2.10 m) – TEREN DIFICIL CONFORM NP 074
Umplutura (argila prăfoasă + bolovăniș mic + resturi de cărămizi)
Strat 2 Coeziv/ slab coeziv (0.70/2.10-2.50/3.00 m) BUN CONFORM NP 074 2022 – FUNDARE DIRECTA
Argila nisipoasa cafeniu cenușie plastic vârtoasa- consistenta
Complex nisip argilos- Strat 3(2.50/3.00-6.0 m) TEREN BUN CONFORM NP 074 2022– FUNDARE DIRECTA
Pietriș cu bolovăniș /alternante de argile/ argile nisipoase cenușii

Încadrarea finală a lucrării într-o anumită categorie geotehnică sau a părților din lucrare în diferite categorii geotehnice

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2-3
Apa subterana	Fără / cu epuizmente normale	1- 2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	redușă	2
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		11-13

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

Platforme, drumuri din incinta

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2-3
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fără riscuri-risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		11-12

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

2.6. Circulația

Incinta, în care a funcționat fostul abator, are două accesuri amenajate la Calea Ploiești. Accesul la obiectiv poate fi asigurat astfel:

- pe latura de sud, **din Calea Ploiești**, unde există cele două accesuri ce au servit fostului abator.

- pe latura de vest, dintr-un **drum de acces** la imobilul cu nr. 2704 (proprietar Crețulescu Elena Camelia) și la o gospodărie privată.

Există o sistematizare a terenului, care se va menține în cea mai mare parte. În trecut pe acest teren a funcționat un abator, iar pentru amenajarea bazei sportive vor fi necesare unele adaptări ale sistematizării existente.

În zona centrală a terenului există un taluz de aproximativ 2 m înălțime, care îl împarte în două: partea sudică, dinspre Calea Ploiești – mai înaltă și partea nordică, dinspre Iazul Morilor – mai joasă. Pe acest sector abrupt, accesul auto este asigurat de o rampă existentă cu panta de aproximativ 6%. În afara taluzului din zona centrală, pantele sunt reduse, urmărind o direcție generală sud-nord.

Sistemul de căi de comunicații rutiere în zona studiată este specific fostelor zone industriale în curs de restructurare urbană.

Circulația principală în zona PUZ se desfășoară pe **Calea Ploiești**.

În ciuda numelui, aceasta este rareori utilizată ca drum spre Ploiești, nefiind modernizată pe toată lungimea, drumul principal de legătură pe această direcție fiind DJ711 (Str. Silviu Stănculescu) și DJ 720B care se intersectează ulterior cu DN72 (artera principală care leagă municipiile Târgoviște și Ploiești) Numele derivă din faptul că în trecut acesta era principalul drum către Ploiești. Aceasta nu este încadrată ca drum național, județean sau comunal, fiind o stradă colectoare a cartierului Sârbi, drept pentru care nu se impun zone de siguranță sau de protecție. Pe sectorul de interes, strada a fost modernizată la nivel de carosabil prin aplicarea unui covor asfaltic peste dalele din beton existente. Partea carosabilă are o lățime de 10 m (2 benzi de circulație de câte 5 m pe fiecare sens). Această modernizare nu este una de durată fiind deja vizibile numeroase fisuri în zona rosturilor transversale. Trotuarele sunt din dale din beton

degradate, prezentând numeroase elemente lipsă, fisuri, afuieri, vegetație crescută printre dale. Bordurile sunt din beton și se află într-o stare avansată de degradare. Apele pluviale din zona străzii sunt colectate la rigolele formate la bordură pe ambele părți ale carosabilului și deversate la guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare. Tot traficul generat de obiectiv va utiliza această stradă.

Strada Udrea Bălcescu reprezintă o stradă de folosință locală a cartierului Sârbi, situată între Calea Ploiești și Strada Sârbilor. Carosabilul este din asfalt, în stare bună, cu o lățime de 5,5 m ce acomodează două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. Carosabilul este încadrat pe ambele părți de trotuare din asfalt în stare bună. Ampriza îngustă a străzii face ca aceste trotuare să nu funcționeze corespunzător, existând zone de îngustare ce nu permit trecerea. Apele pluviale de pe carosabil se scurg prin intermediul pantelor transversale și longitudinale, sunt colectate la rigolele formate la bordură și deversate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște. Impactul obiectivului asupra acesteia este minimal.

Drumul de acces situat pe latura de vest a incintei cu obiectivul reprezintă un drum de folosință locală utilizat de o unitate industrială și de o locuință. Carosabilul are o lățime de 3,5 m (o singură bandă de circulație). Acesta este asfaltat și se află în stare bună. Drumul nu prezintă sisteme de colectare a apelor pluviale sau trotuare. Ampriza drumului nu permite realizarea acestora. Impactul asupra acestui drum este minimal, accesul de pe latura de vest urmând a fi utilizat doar ocazional, pentru a ușura întreținerea zonelor verzi ori a suplimenta stratul de zgură de pe terenurile de tenis la nevoie.

Nu există poluare fonică în zona studiată. Traficul are o intensitate redusă, fiind compus preponderent din automobile sub 3,5t.

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație nu este situat în raza de deservire (400 de metri) a stațiilor de transport publice.

Cea mai apropiată stație de autobuz este stația PECO, aflată la cca. 500 m de mers față de baza sportivă, în zona intersecției Căii București cu Str. Petru Cercel. Această stație servește traseelor 6, 6A și 9, ale companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Asociația Investitorilor Transport Târgoviște – AITT). Stații de taximetre nu se găsesc la distanțe rezonabile față de obiectiv.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

Obiectivul nu se află în proximitatea vreunor drumuri județene/naționale ori căi ferate.

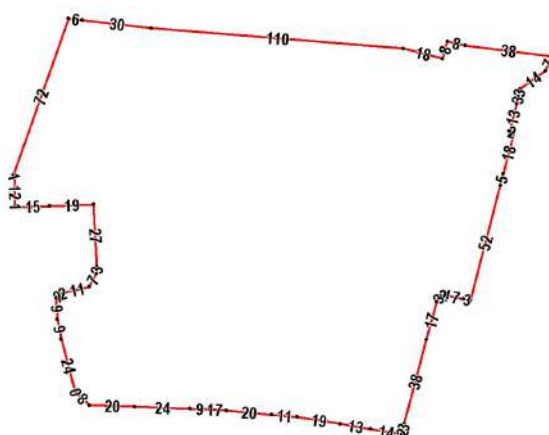
În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații nu s-au identificat disfuncțiuni majore.

2.7. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat prin prezentul PUZ se află în proprietatea privată a persoanelor juridice.

În prezent terenul este ocupat cu un număr de 33 de corpuri de clădire, majoritatea aflate într-o stare avansată de degradare.

Conturul terenului reglementat prin PUZ este poligonal, desfășurat în lungul Căii Ploiești pe o lungime de circa 140 m și o adâncime de circa 170 m.



Schița perimetrului reglementat prin PUZ

TEREN					CONSTRUCȚII		
Nr. cad.	Nr. CF	Suprafața mp	Cat. fol.	Intravilan	Nr. construcție	Destinație construcție	Suprafața mp
74104	74104	30010	CC	DA	C1	crematoriu	38
					C2	abator sanitar	996
					C3	padoc	785
					C4	magazie	13
					C5	magazie	56
					C6	magazie	16
					C7	abator principal	5178
					C8	cameră frigorifică	37
					C9	hală	198
					C10	hală	55
					C11	hală	44
					C12	scară	25
					C13	hol	52
					C14	stație pompe	21
					C15	fabrică preparate	3238
					C16	magazie	161
					C17	cabină poartă	9
					C18	stație peco	9
					C19	cantină	236
					C20	stație apă	155
					C21	stație pompe	7
					C22	decantor	52
					C23	magazie	61
					C24	magazie	11
					C25	beci	59
					C26	abator vechi	598
					C27	magazie	14
					C28	grajd	116
					C29	magazie	73
					C30	atelier mecanic	198
					C31	magazie	32
					C32	centrala termică	408
					C33	depozit	343
					Suprafață totală construcții		13294

Situația terenului reglementat prin PUZ conform Certificatului de Urbanism nr. 269/31.03.2025

2.8. Echipare edilitară

Calea Ploiești este foarte bine deservită de rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, colectarea apelor pluviale prin rigole carosabile, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Se propune racordarea noilor construcții și instalații la rețelele edilitare existente în imediata vecinătate a amplasamentului.

Pe amplasament există două foraje pe care beneficiarul nu dorește să le utilizeze pentru consum, ci doar pentru mentenanța terenurilor. Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică existentă pe Calea Ploiești.

De asemenea, pe Calea Ploiești există și o serie de hidranți supraterani care asigură intervenție facilă a echipajelor de intervenție în caz de urgență, nu doar pentru investiția propusă, ci și pentru întregul cartier în care solariile utilizate în legumicultură au o prezență ridicată.

Pe teren există o serie de stâlpi LEA, unii dintre aceștia fiind dezafecți. Stâlpii funcționali care se suprapun peste zonele destinate investiției vor necesita relocare sau îngropare. Soluția finală se va agreea cu administratorul rețelei.

2.9. Probleme de mediu

Conform prevederilor Ordinului MLPAT nr.176/N/16.08. 2000 „*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal*”, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectivelor viitoare în relație cu fondul construit existent, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei și prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Târgoviște și să identifice elementele urbanistice care trebuie modificate în sprijinul realizării investițiilor propuse pe amplasamentul studiat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual, având ca obiectiv ridicarea standardului zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei studiate;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: complexuri sportive și recreative, servicii, parcaje, și altele asemenea;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație- realizarea conexiunilor rutiere, amenajarea circulației carosabile și pietonale.

Oportunitatea realizării funcțiunilor conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: orientarea și apropierea față de cartierele de locuit ale municipiului Târgoviște.

Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructurile aflate în imediata proximitate (căi de comunicație, rețele de alimentare cu energie, gaze, apă, canalizare). De asemenea, spațiile libere din incintă sunt rezerve pentru investiții care necesită suprafețe mari de teren, precum prezenta.

2.10. Sănătatea populației

Prezenta documentație de urbanism propune construirea unui complex sportiv compus din mai multe clădiri cu funcțiuni mixte (sport și agrement, instituții și servicii, industrie și depozitare) și terenuri de sport în aer liber. Scopul promovat de investitor îl constituie creșterea nivelului de sănătate al populației și protejarea mediului înconjurător prin activități prietenoase cu mediul.

În partea de sud a amplasamentului există o serie de construcții edilitare dintre care o parte se vor desființa (un puț de apă existent, un rezervor de apă cu o capacitate de circa 2.000l), iar o parte se vor reloca (o platformă pentru deșeuri cu sifon de pardoseală, un hidrant de grădină).

Activitățile desfășurate în incintă nu vor crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante, acestea nefiind de natura activităților așa cum sunt definite prin *Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014*, modificat și completat prin *Ordinul nr. 994/2018*.

Mai mult de atât, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare și protejarea locuințelor din partea de vest prin retragerea edificabilului cu minim 2,00 m față de limita de proprietate și plantarea unei perdele de vegetație înaltă.

Prin documentația tehnică se vor lua măsurile necesare pentru protejarea locuințelor învecinate, dacă va fi cazul.

2.11. Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul P.U.Z. se învecinează cu canalul Iazul Morilor în partea de nord, față de care s-a prevăzut o zonă de protecție de 3,00 m. Limita edificabilului a fost retrasă în consecință (cu 3.00m față de limita de proprietate), astfel încât viitoarele construcții se vor amplasa în afara zonei de protecție a canalului. Excepție fac construcțiile deja existente pe teren.

2.12. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului s-au respectat *Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism* și

Regulamentul privind informarea și consultarea publicului în elaborarea planurilor de urbanism al Primăriei Municipiului Târgoviște.

Anunțul nr. 1 privind *Intenția de elaborare* a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/54413 din 16.05.2025.

Anunțul nr. 2 privind *Etapa de elaborare propuneri* a fost depus la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/68840 din 24.06.2025.

În cadrul acestei etape, proprietarii/succesorii terenurilor din imediata proximitate au fost notificați cu privire la realizarea investiției și posibilitățile de formulare a observațiilor/comentariilor. La sediul administrației publice nu au fost înregistrate observații/comentarii.

Investiția este una oportună atât pentru administrația publică locală, cât și pentru comunitatea locală, nu doar pentru locuitorii municipiului Târgoviște, întrucât amplasarea investiției este favorizată de accesul din localitățile învecinate (Ulmi, Matraca, Nisipurile, etc.). În acest sens s-a întocmit studiul de oportunitate pentru care a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 14 din 18.06.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geotehnic

Din punct de vedere *morfologic*, zona cercetată este situată pe lunca de pe partea dreaptă a râului Ialomița la limita cu terasa inferioară cu un relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate

Geologia zonei este reprezentată prin formațiuni cu vârsta Holocen superior.

Din punct de vedere *geotehnic*, stratificația interceptată de lucrările geotehnice executate este prezentată la **Capitolul 3.d – Stratificația pusă în evidență**, la piesele desenate pe planșele 4 – 12/ 30-34 și împreună cu rezultatele analizelor de laborator pe planșele 13–29.

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

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6,00 m. Au fost interceptate infiltrații la cca 2,00 m în umpluturile din forajele F1 și F18.

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

Studiul topografic

Topografia amplasamentului constă într-o zonă cu declivități și diferențe de nivel de circa 2-3 m pentru care vor fi necesare lucrări de terasament, ziduri de sprijin și alte lucrări geotehnice. De asemenea, terenul nu beneficiază de elemente ale cadrului natural care să necesite sau să justifice măsuri de conservare.

Studiul de circulație

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

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior

Prevederi conform PUG aprobat

Conform Certificat de Urbanism nr. 269/31.03.2025

Terenul este situat în: UTR nr. 23.

Categoria de folosință a terenului: curți-construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zonă de unități industriale și depozitare și transport.

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, LIu1, IScu, I, Ppp, TA.

Prevederi conforma PUZ aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020

Încadrarea funcțională în UTR 23

- etapa I – funcțiunea dominantă a zonei: IS – zonă pentru instituții publice și servicii, indicatori urbanistici: $POT_{max} = 40\%$, $CUT_{max} = 1,60$, $H_{max} = 20,0$ m, P+3E

- etapa a II-a – zona I – zonă industrială, de depozitare și transport

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul PUZ este situat într-o zonă aflată în proces de conversie funcțională și regenerare urbană și nu oferă condiții deosebite de cadru natural. Construcțiile

existente pe teren sunt în mare parte în stare avansată de degradare structurală, iar cele care încă pot fi reabilitate sunt propuse spre conservare.

Zona care face obiectul PUZ este o fostă zonă industrială și de prelucrare a cărnii asupra căreia nu au existat intervenții de natura valorificării cadrului natural. Se vor amenaja spații verzi de protecție care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru realizarea obiectivului propus prin prezenta documentație, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă (un acces principal și unul pentru aprovizionare din Calea Ploiești și un acces secundar dinspre drumul public secundar situat în partea de vest a sitului pentru mentenanță/întreținere);
- Refacerea celor două racorduri la Calea Ploiești;
- Se va moderniza drumul de acces de pe latura sud vestică (conform *planșei U2 Reglementări Urbanistice. Zonificare*)
- Realizarea unui racord nou la drumul de acces de pe latura vestică a incintei ;
- Amenajarea locurilor de parcare în incintă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 și marcarea acestora;
- Aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă;
- Realizarea de treceri de pietoni marcate și semnalizate corespunzător la ieșirile spre Calea Ploiești, acolo unde trotuarul este întrerupt de accese.

Vor fi amenajate accese carosabile și pietonale la obiectivele propuse în incintă.

S-a urmărit de asemenea poziționarea noilor obiective astfel încât o bună parte din carosabilul existent să poată fi utilizat în continuare (ca fundație și bază pentru noile accese), pentru a optimiza volumele de lucrări necesare.

Este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare/garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 „Parcaje”, cât și a necesarului real de locuri de parcare din prezent, iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Conform prevederilor HG 525/1996, obiectivul se încadrează la punctul 5.8.1: „Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează” pentru construcții cuprinse în R.G.U. anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4, un loc de parcare la 5-20 de locuri”. Punctele 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4 se referă la „Complexuri sportive”, „Săli de antrenament pentru diferite sporturi”, respectiv „Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)”.

Acestora li se vor adăuga în funcție de capacitate conform punctului 5.8.2. un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. Conform acestor reglementări, rezultă un necesar de minimum:

- **30 de locuri de parcare pentru autoturisme;**
- **1 loc de parcare pentru autocar.**

Se propune realizarea a **80 de locuri de parcare pentru autoturisme**, cu dimensiunile 2,50 x 5,00 m în incinta obiectivului, după cum urmează:

- 65 de locuri de parcare în aer liber
 - Dintre acestea, 5 vor fi rezervate autovehiculelor persoanelor cu dizabilități locomotorii și vor dispune pe una din laturile lungi de spațiu liber $l=1.20$ pentru a permite accesul cărucioarelor
- 15 locuri de parcare amplasate sub suportul pentru panouri fotovoltaice (ventilate natural)
Acestora li se va adăuga un loc de parcare pentru autocar, având dimensiunile 15,00 x 3,00 m.

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”:

$80 \times 4 / 100 = 3,2 \Rightarrow$ **minimum 4 locuri pentru persoane cu dizabilități**. S-a propus amenajarea a 5 astfel de locuri. Poziționarea acestora va ține seamă de ușurința accesului la construcțiile și zonele funcționale ale bazei sportive propuse (vor fi amplasate în imediata apropiere a zonei de recepție)

Sistematizarea se va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 – Geometria parcurii cu modificările și completările ulterioare.

Se recomandă realizarea alveole pentru plantare copaci la fiecare 4 locuri de parcare.

Modernizarea circulației

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, al continuității traseelor și al 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.

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accese principale cu lățimea de 6 m, având două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens și accese secundare având lățimi de 3.00-4.00m, cu o singură bandă de circulație.

Lungimea cumulată a acceselor din incintă va fi de 380,41 m.

Se va moderniza drumul de acces de pe latura sud-vestică (conform *planșei U2 Reglementări Urbanistice.Zonificare*)

Scurgerea apelor pluviale

Apele pluviale potențial contaminate de pe zonele carosabile din incinta obiectivului se vor scurge prin pantele transversale și longitudinale ale acceselor/platformelor de parcare, către guri de scurgere propuse, care le vor direcționa către un bazin de retenție dotat cu separator de hidrocarburi.

Sistemul rutier

S-a urmărit de asemenea poziționarea noilor obiective astfel încât o bună parte din carosabilul existent să poată fi utilizat în continuare (ca fundație și bază pentru noile accese), pentru a optimiza volumele de lucrări necesare.

Având în vedere destinația propusă, traficul de perspectivă va fi compus din autovehicule sub 3,5 t. Având în vedere natura terenului de fundare, dar și zonele carosabile existente, la realizarea acceselor carosabile cât și pentru platformele de parcare din incintă este recomandat următorul sistem rutier:

Pentru zonele carosabile cu structură nouă

- 4 cm strat uzură BA16, conform AND605/2016
- 6 cm strat legătură BAD22.4, conform AND605/2016
- Geocompozit antifisură
- 20 cm strat bază din agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici, conform STAS 10473
- 30 cm strat fundație din balast cf. SR EN 13242+A1

Pentru zonele carosabile existente, care se vor ranforșa

- 4 cm strat uzură BA16, conform AND605/2016
- 6 cm strat legătură BAD22.4, conform AND605/2016
- Geocompozit antifisură
- Lucrări pregătitoare – detensionare dale pentru asigurare rost de dilatație
- 0 cm dale din beton existente
- fundație existentă din agregate naturale cca. 30cm

Accesele pietonale cu structură nouă vor avea următoarea alcătuire:

- 12 cm beton tip Ardevia cu agregat spălat sau 10 cm beton C30/37
- min. 15 cm balast cf. SR EN 13242+A1

Accesele pietonale realizate peste zonele carosabile existente vor avea următoarea alcătuire:

- 12 cm beton tip Ardevia cu agregat spălat sau 10 cm beton C30/37
- 20 cm dale din beton existente
- fundație existentă din agregate naturale cca. 30cm

Aleea de acces de pe latura vestică a terenurilor de tenis va avea următoarea alcătuire:

- 8 cm pavele înierbate prefabricate din beton
- 5 cm nisip sort 0-16mm
- min. 15 cm balast cf. SR EN 13242+A1

Platforma din zona de recepție va avea următoarea alcătuire:

- 15 cm beton tip Ardevia cu agregat spălat
- min. 30 cm balast cf. SR EN 13242+A1

Semnalizarea rutieră

Atât semnalizarea rutieră orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

La ieșirile din incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația Opre (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului la fiecare ieșire.

La intrările în incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația Accesul interzis vehiculelor cu masa mai mare de 3,5 tone (C18)

În cazul acceselor la Calea Ploiești, acolo unde trotuarul va fi întrerupt se vor realiza treceri pentru pietoni evidențiate prin indicatoare cu semnificația trecere pentru pietoni (G2) și marcajele aferente. Marcajul longitudinal de pe axul Căii Ploiești este discontinuu în zona obiectivului, prin urmare accesul se poate realiza din/în ambele sensuri.

Locurile de parcare vor fi marcate la nivelul carosabilului și prin indicatoare cu semnificația Parcare (G34). Locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii vor fi marcate cu simbolul standard.

S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

Asigurarea circulației în exteriorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul proiectului

Traseele publice existente în zonă au carosabilul din asfalt și elemente geometrice corespunzătoare. Acestea au capacitatea portantă necesară pentru asigurarea accesului la obiectiv și nu se impun intervenții majore asupra acestora. Ele prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar. Necesitățile acestora sunt legate de lucrări de întreținere și modernizare.

Carosabilul Căii Ploiești prezintă fisuri în zona rosturilor transversale ale dalelor peste care a fost turnat asfaltul. Aceste defecte indică faptul că partea carosabilă se apropie de sfârșitul perioadei de serviciu. Este recomandat ca la următoarea reparație capitală a străzii să fie utilizat geocompozit antifisură pentru a împiedica transmiterea rosturilor dalelor din beton existente sub covorul asfaltic.

Trotuarele Căii Ploiești sunt din dale din beton degradate, prezentând numeroase elemente lipsă, tasări, vegetație crescută printre dale, lucrări de reparații improvizate, fiind necesară refacerea acestora cât de curând. Bordurile sunt din beton și se află într-o stare avansată de degradare. Acestea trebuie înlocuite.

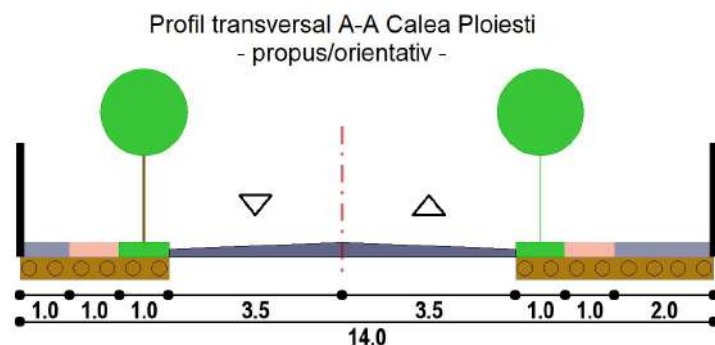
La toate ieșirile vor fi instalate indicatoare cu semnificația Opre (B2), iar la nivelul carosabilului se vor realiza marcajele aferente acestora.

La toate intrările vor fi instalate indicatoare cu semnificația Accesul interzis vehiculelor cu masa mai mare de 3,5 tone (C18).

În zona acceselor la proprietate, acolo unde trotuarele vor fi întrerupte se vor amenaja treceri pentru pietoni marcate și semnalizate corespunzător.

În zona intersecției cu drumul de acces de pe latura vestică a incintei, acolo unde trotuarul Căii Ploiești este întrerupt trebuie amenajată o trecere pentru pietoni marcată și semnalizată corespunzător.

Pe drumul de acces trebuie realizate marcajele rutiere longitudinale de încadrare a părții carosabile, iar la ieșirea de pe acesta trebuie instalat indicator cu semnificația oprire și marcajul aferent acestuia.



Calea Ploiești – profil transversal propus/orientativ

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Se propune ca terenul să aibă două zone funcționale:

- **SV – Spații verzi, agrement și sport (pe o suprafață de 9355 mp)**
- **IS/ID – Zona Mixtă : instituții și servicii, industrie și depozitare (pe o suprafață de 20655 mp)**

Proporțiile funcțiunii mixte IS/ ID sunt: pentru IS - 91% (18789 mp) și pentru ID - 9% (1866 mp), fiind permise funcțiunile menționate la articolele 1 (funcțiuni admise), 2 (funcțiuni admise cu condiționări) și 3 (funcțiuni interzise) din Regulamentul Local de Urbanism.

Pentru realizarea bazei sportive se vor desființa mai întâi construcțiile existente, cu excepția următoarelor corpuri de clădire:

- C9 (hală), C10 (hală), C11 (hală), C12 (scară) – propuse pentru conservare/reabilitare;
- C13 (hol) – propus pentru conservare cu destinația de rampă de acces pentru vehiculele de aprovizionare cu marfă
- C2 (abator sanitar) – propus pentru extindere, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională; aici se vor regăsi clădirea de recepție, zona de vestiare, grupurile sanitare, spații administrative și tehnice și săli pentru sporturi de interior (tenis de masă, squash etc.); regimul de înălțime propus este P+1E;
- C7 (abator sanitar) – propus pentru reconversie funcțională, extindere pe înălțime și reabilitare (parțial se va menține funcțiunea de depozit/camere frigorifice); în partea de clădire propusă pentru reconversie se intenționează amenajarea unei săli de activități sportive (biliard, ping-pong, bowling), a unui restaurant și a birourilor aferente spațiilor de depozitare; regimul de înălțime propus pentru partea de clădire propusă pentru reconversie este P+1E – P+2E;
- C15 (fabrică preparate) – propus pentru desființare parțială, reconversie funcțională, aici urmând să se desfășoare activități de prestări servicii al căror tip se va încadra în gama de utilizări permise stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism ce se va întocmi la faza PUZ; regimul de înălțime propus este P+3E;
- C20 (stație apă) – propus pentru desființare parțială și modernizare spre a fi utilizat ca rezervor de apă;

În afară de construcțiile care se mențin, se propune înființarea în zona de sud a terenului a unui corp nou de clădire cu regimul de înălțime P+3E, cu destinația de unități de cazare.

Amenajarea terenului va cuprinde:

- amenajarea zonelor de acces auto și pietonal și a locurilor de parcare pentru public și pentru personalul angajat;
- realizarea unei zone de activități sportive compuse din:
 - 5 terenuri de tenis pe zgură din care 1 va fi acoperit cu balon presostatic pe perioada iernii;
 - 2 terenuri de mini-fotbal, care vor fi acoperite cu balon presostatic pe perioada iernii;
 - 2 terenuri de padel
- realizarea instalațiilor interioare și exterioare necesare funcționării optime a ansamblului;
- branșarea la rețelele de utilități existente în zonă;
- împrejurirea terenului.



Propuneri de mobilare exemplificativă

Retrageri

Pentru imobilele reglementate prin prezentul P.U.Z., edificabilul se va retrage astfel:

- limita de Sud : 3,00 m față de aliniamentul străzii Calea Ploiești;
- limita laterală (Vest): 2,00 m;
- limită laterală (Est): variabilă, între 3,00 și 5,00 m (pentru construcțiile existente: C11, C12, C13, C7, C10, C9), **h/2 pentru noile construcții propuse**;
- limită posterioară: 3,00 m (excepție construcția existentă C9 și menținută)

Toate construcțiile noi se vor realiza în edificabilul stabilit, iar în cazul construcțiilor propuse spre conservare se vor menține retragerile existente.

De asemenea se impune o zona de protecție de 3,00 m față de Iazul Morii (dar care nu afectează parcela aflată în studiu)

INDICATORI EXISTENȚI

Conform PUG aprobat

Funcțiune dominantă = Zona pentru unități industriale, depozitare și transport

POT maxim = 44%

CUT maxim = 0,44

Rh maxim = P înalt

H maxim construcții = 12 m

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020

Etapa I

Funcțiune dominantă = IS – zonă pentru instituții publice și servicii

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,60

Rh maxim = P+3E

H maxim construcții = 20,0 m

Etapa a II-a

Funcțiune dominantă = I – zonă industrială, de depozitare și transport

POT maxim = conform RGU

CUT maxim = conform RGU

Rh maxim = conform RGU

H maxim construcții = conform RGU

INDICATORI PROPUȘI (MAXIM ADMISI)

Funcțiune SV - Spații verzi, agrement și sport

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 0,40

Regim de înălțime maxim admis = P+1E

Înălțimea maximă a construcțiilor = 7,00 m (excepție vor face instalațiile specifice activităților de sport/agrement –construcții ușoare/ baloane presostatice)

Funcțiune IS/ID – Zonă mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,20

Regim de înălțime maxim admis = P+3E

Înălțimea maximă a construcțiilor = 20,00 m

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ								
Criteriu	Situație existentă Dezvoltare inițială (Etapa 1) - conform PUZ aprobat -		Situație existentă Dezvoltare ulterioară (Etapa 2) - conform PUZ aprobat -		Reglementări urbanistice			
Zona funcțională	IS		I		SV		IS/ID	
Funcțiune dominantă	Zona pentru instituții și servicii		Zona de unități industriale, depozitare și transport		Spatii verzi, agrement si sport		Zona mixta: instituții si servicii, industrie si depozitare	
Suprafața (mp)	17135		12875		9355		20655	
							din care:	
							IS	ID
							18789 (91%)	1866 (9%)
POT maxim/ funcțiune	40%		conform RGU		40%		60%	
CUT maxim/ funcțiune	1,60		conform RGU		0,40		1,20	
Rh maxim	P+3E		conform RGU		P+1E		P+3E	
H maxima clădiri*	20 m		conform RGU		7 m*		20 m	
*Excepție vor face instalațiile specifice activităților de sport/agrement (construcții ușoare-baloane presostatice)								
Suprafața construită maximă	6854.0	40.0%	x	x	3742.0	10.0%	12393.0	50.0%
Suprafața minimă spații verzi si amenajate și amenajări sportive în incinta	5141	30%	2575	20%	2807	30%	4131.0	20%

Suprafața minimă circulației pietonale, carosabile, terenuri sport	5141	30%	x	x	5613	60%	6196.5	30%
Suprafața totală teren PUZ	30010 mp				30010 mp			

Suprafețele carosabile și pietonale, locurile de parcare, spațiile libere amenajate/neamenajate și terenurile de sport descoperite/acoperite, închise/deschise nu vor intra în calculul P.O.T./C.U.T., iar amenajarea acestora se poate face și în afara limitei edificabilului.

În bilanțul teritorial, suprafața de spațiu verde poate fi constituită din:

- Suprafețe verzi amenajate **la sol**, pe teren natural, care includ:
 - Arbori, arbuști, plante floricole (perene /anuale/bianuale) sau graminee;
 - Gazon și alte forme de vegetație joasă (acoperitoare de sol, graminee etc)
- **Spații verzi amenajate pe terase sau acoperișuri** tip extensiv sau intensiv, doar dacă sunt prevăzute cu sistem de vegetație permanentă, strat vegetal continuu și strat de sol/substrat corespunzător, conform normelor tehnice (nu se consideră terasele unde plantele sunt amplasate în containere/ghivece).
- **Terenuri de sport** cu gazon **natural**, amplasate pe sol și integrate în cadrul vegetal al ansamblului, care pot fi asimilate spațiilor verzi, cu condiția respectării cerințelor de permeabilitate și vegetație.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua publică existentă pe Calea Ploiești prin intermediul unui branșament care va fi realizat din țeavă tip PEHD Dn=63 mm și al unui cămin apometric amplasat la limita incintei PUZ.

Canalizarea menajeră și pluvială

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Apele uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a grupurilor sanitare/dușurilor din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă la limita incintei. Acolo unde declivitățile terenului o impun, va fi necesară instalarea unor stații de pompare a apelor uzate.

Apele accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate în rețeaua de canalizare exterioară de incintă dedicată. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire, la baza acestora.

Apele pluviale colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi direcționate spre un separator de hidrocarburi, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi deversate la canalizarea publică existentă pe Calea Ploiești.

Separatorul de hidrocarburi va fi de tip prefabricat, din beton armat, cu sistem de coalescență și cu bypass de ocolire în cazul debitelor ce depășesc debitul nominal al

separatorului.

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică existentă la limita proprietății conform avizului SDEE Muntenia Nord.

Receptoarele de energie electrică constau din: iluminat artificial interior și exterior, aparate de climatizare, aparatura de birou, aparatura audio-video, aparatura electrocasnică, pompe și ventilatoare.

Receptorii electrici din instalația electrică a consumatorului nu produc influențe negative perturbatoare asupra instalațiilor furnizorului.

Instalația de iluminat interior este realizată cu corpuri de iluminat echipate în general cu lămpi cu surse LED, după mediul ambiant al încăperii în care se instalează, și respectându-se nivelele de iluminare impuse de către normativele în vigoare, coroborate cu cerințele caietului de sarcini.

Pentru eliberarea terenului în vederea realizării investiției se propune demontarea derivației din LEA 20 kV Ulmi și a stâlpilor aferenți acesteia, aflați pe terenul care face obiectul PUZ, amplasarea pe proprietatea beneficiarului unui post de transformare dimensionat pentru trafa 1000 kVA și înființarea unei linii electrice subterane de 20 kV în lungul Căii Ploiești.

Soluția definitivă se va stabili în urma consultării cu furnizorul de energie electrică la etapa de documentație tehnică, ulterior aprobării PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată pe Calea Ploiești, printr-o rețea de distribuție redusă presiune. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă de polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din subteran se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, traseul va fi marcat pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

3.7. Gabarite și capacități de transport admise

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă variază între 3 m și 6 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor.

Cale de aprovizionare cu marfă:

- Greutate maximă admisă = 45 tone
- Lungime maximă admisă = 20 m

Acces parcare clienți și angajați:

- Greutate maximă admisă = 7,5 tone
- Lungime maximă admisă = 7 m

3.8. Protecția mediului

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

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de desființare și de construire într-un spațiu care are în vecinătate funcțiuni industriale, comerciale și de locuire. Impactul potențial al realizării lucrărilor de desființare și de construire este reprezentat în principal de perturbarea vecinătăților în timpul execuției lucrărilor.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de desființare și de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului sunt următoarele:

- desființarea unora dintre construcțiile existente pe amplasament;
- construirea și amenajarea incintei, a terenurilor de sport în aer liber, a parcarilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit în timpul executării lucrărilor de desființare, de construire și al transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar doar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, nefiind însoțit de posibile întreruperi ale traficului rutier în zonă, fără riscuri privind siguranța publică.

Deoarece activitățile de transport se vor desfășura pe diferite căi de acces, se estimează că impactul social va fi nesemnificativ.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de desființare și de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de desființare, de construire și de amenajare.

Durata, frecvență și reversibilitatea impactului

Impactul direct, previzibil, va fi redus, fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de desființare și de realizare a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construire pe amplasament.

Construcțiile ce vor fi realizate pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea pe teren a acestora. Apele pluviale de pe platforme (parcări autoturisme, drumuri de incintă) vor fi preluate printr-un sistem de guri de scurgere și transportate în rețeaua de canalizare.

Platformele pentru parcaje vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului. Activitățile nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător.

Materialele rezultate din execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în

locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ.

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

3.9. Obiective de utilitate publică

Terenurile care fac obiectul P.U.Z. sunt în proprietatea privată a persoanelor juridice și nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor sau schimbarea regimului juridic al acestora.

3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de realizare a investiției în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat.

Prima fază va consta în organizarea șantierului pentru desființarea construcțiilor existente, reabilitarea construcțiilor propuse pentru conservare, degajarea terenului și realizarea/retrasarea rețelelor tehnico-edilitare, urmând ca în faza a doua să se construiască noile clădiri, să se amenajeze spațiul destinat parcarilor, spațiile verzi și traseele pietonale și terenurile de sport cu construcțiile aferente. Faza finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori. Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile privind organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv desființarea/conservarea construcțiilor existente și construirea celor noi, amenajarea incintei, sistematizarea terenului și realizarea bransamentelor la rețelele tehnico-edilitare aflate pe domeniul public vor fi suportate de către investitorul privat. Eventualele lucrări de reabilitare sau modernizare a rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de circulație publice și amenajărilor aferente vor fi suportate de autoritatea publică locală.

Pentru realizarea prezentei investiții nu sunt necesare operațiuni cadastrale de dezmembrare sau comasare.

3.11. Consecințe economice și sociale la nivelul municipiului Târgoviște

Scopul promovat de investitor este creșterea nivelului de sănătate a populației și protejarea mediului înconjurător prin activități de recreere prietenoase cu mediul. Investiția va ajuta la crearea de locuri de muncă, la scăderea șomajului, la creșterea nivelului de trai și, implicit, a calității vieții oamenilor.

Considerăm că zona nou-construită și amenajată va avea impact semnificativ și pozitiv asupra calității spațiului perceptibil atât din exterior, cât și din interior, și va crea premisele conversiei funcționale a celorlalte terenuri din imediata vecinătate, acolo unde există rezerve funciare importante.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere etapizarea investiției și restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite adaptate nevoilor previzionate, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional.

Prezenta documentație de urbanism servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor, deservirea edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări sportive și recreative corelate cu cererea actuală a pieței, cu inițiativele investitorului pe termen scurt și mediu, cu legislația în vigoare și cu tendințele societății de a avea un trai de viață mai sănătos;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, de circulații și de protecție a mediului înconjurător.

Pentru toate motivele enumerate anterior considerăm că această investiție este oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru societatea civilă care dorește să aibă o viață mai sănătoasă și să-și dedice cât mai mult timp practicării sporturilor.

Întocmit,

ing.urb. Silviu CIOFLEC

urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU



5. ANEXE

REPORTAJ FOTOGRAFIC CU SITUAȚIA EXISTENTĂ





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„RESTRUCTURAREA ZONEI INDUSTRIALE ȘI
RECONVERSIA ÎN ZONĂ DESTINATĂ
ACTIVITĂȚILOR SPORTIVE, AGREMENTULUI,
UNITĂȚILOR DE CAZARE ȘI DEPOZITĂRII, CU
AMENAJAREA ACCESULUI CAROSABIL ȘI
PIETONAL ȘI REALIZAREA ÎMPREJMUIRII“**

CALEA PLOIEȘTI NR. 49

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

AUGUST 2025

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL -
RESTRUCTURAREA ZONEI INDUSTRIALE ȘI RECONVERSIA ÎN
ZONA DESTINATĂ ACTIVITĂȚILOR SPORTIVE,
AGREMENTULUI, UNITĂȚILOR DE CAZARE ȘI DEPOZITĂRII,
CU AMENAJAREA ACCESULUI CAROSABIL ȘI PIETONAL ȘI
REALIZAREA ÎMPREJMUIRII,
amplasant în Calea Ploiești nr.49, municipiul Târgoviște, județul
Dâmbovița

BENEFICIAR / TAG S.R.L.
Autoritatea contractantă

NR. PROIECT U63

CERTIFICAT DE URBANISM 269 / 31.03.2025

PROIECTANT GENERAL AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA AUGUST 2025

COLECTIV ELABORARE

ȘEF PROIECT ing.urb. Silviu CIOFLEC

COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU
SPECIALITATE
(D3, Dz0, F5,G6)

PROIECTANT ing.urb. Silviu CIOFLEC
dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

STUDIU ECHIPARE S.C. MICO PROIECT S.R.L.
EDILITARĂ
Coordonator ing.dpl. Corina MEREU



Digitally signed by
Lavinia-Elena Luparu
Date: 2026.02.06 10:52:55
+02'00'

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins:

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
1. Rolul Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal	4
2. Baza legală a elaborării	4
3. Domeniu de aplicare	5
▪ Corelări cu alte documentații de urbanism	5
▪ Domeniul de aplicare R.L.U.	6
▪ Condiții de aplicare	7
▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului	7
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	8
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
10. Reguli cu privire de amplasare a publicității	12
11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii	12
III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	16
12. Diviziunea terenurilor în zone și unități teritoriale de referință	16
13. SV – Spații verzi, agrement și sport	18
14. IS/ID – Zona mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare	21
IV. ANEXĂ	30

PIESE DESENAȚE

U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan	_scara 1:15 000
U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară	_scara 1:15 000
U 03 – Încadrarea în P.U.G. aprobat prin HCL 9/1998 _UTR 23-"ABATOR"	- scara 1:10 000
U 04 – Încadrarea în P.U.G. aprobat	_scara 1:10 000
U 1 – Situația existentă. Disfuncționalități	_scara 1:1 000
U 2 – Reglementări urbanistice. Zonificare	_scara 1:1 000
U 3 – Mobilare exemplificativă	_scara 1:1 000
U 4 – Reglementări – Echipare edilitară	_scara 1:1 000
U 5 – Proprietatea asupra terenurilor	_scara 1:1 000

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal

1.1. Regulamentul Local de Urbanism („**R.L.U.**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**P.U.Z.**”) 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. Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.

1.3. Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

1.4. R.L.U. aferent P.U.Z. „Restructurarea zonei industriale și reconversia în zonă destinată activităților sportive, agrementului, unităților de cazare și depozitării, cu amenajarea accesului carosabil și pietonal și realizarea împrejurii”, amplasat în Calea Ploiești nr. 49, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 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
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);

- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993;
- Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

3. Domeniu de aplicare

3.1. Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Restructurarea zonei industriale și reconversia în zonă destinată activităților sportive, agrementului, unităților de cazare și depozitării, cu amenajarea accesului carosabil și pietonal și realizarea împrejuririi” (numărul cadastral 74104 și înscris în cartea funciară numărul 74104), amplasat în Calea Ploiești nr. 49, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște conform Planului General aprobat prin HCL nr.9/1998, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018 și Legii nr.124/30.04.2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.33/2023 privind propagarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor.

3.3. Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord- Teren domeniul public: Canalul iazul Morilor
- Est – Teren domeniul public: Calea Ploiești (NC 83896)
- Sud – Teren proprietate particulară: Pavacom SRL (NC 74081) și Petcu Marin;
- Vest – Teren proprietate Teren proprietate particulară: Crețulescu Elena Camelia (NC 2704), Dinca Giani (NC 7348), și Teren domeniul public: cale de acces către proprietate NC 2704.

3.4. La momentul elaborării documentației de față, prezentul teren este ocupat cu un număr de 33 corpuri de clădiri conform Certificatului de Urbanism nr.269/31.03.2025 (majoritatea aflate într-o stare de degradare); Indicatorii urbanistici existenți: POT=44.30%, CUT=0,44.

3.5. Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței de 30.010mp (conform Contract de vânzare nr.70 din 9.01.2019 și extras de carte funciară pentru informare

nr.29786/11.03.2025) situat în intravilanul municipiului Târgoviște

3.6. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște aparține zonei **I-industrie,depozitare și transport** – Subzona de unități industriale realizate izolat. Procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasarea a construcțiilor, nu este prevăzut C.U.T..

3.7. Parcela conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște este încadrată în U.T.R. 23, zona funcțională I- zonă de unități industriale și depozitare și transport, cu funcțiuni complementare admise în zona: locuire de tip LMu2, LMr2, Llu1, subzona IScu în limita incintei existente, zona PPp, **cu interdicție temporară până la aprobare PUZ** în această zonă pentru care să se organizeze (reorganizeze) activitățile din interiorul incintei, precum și relațiile cu subzonele funcționale învecinate. Se propune reconversia funcțională a acestei zone dezafectate pentru crearea unei zone sportive și de agrement și a unei zone mixte, alcătuită din instituții, servicii ,industrie și depozitare conexă. Așadar se propune schimbarea acestei zone funcționale în două subzone : **SV – zona spațiilor verzi , agrement și sport și IS/ID – Zona mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare.**

▪ Corelări cu alte documentații de urbanism

3.8. Conform Planului urbanistic General al Municipiului Târgoviște, amplasamentul este situat în U.T.R. nr.23, cu funcțiunea dominantă a zonei: I-zonă de unități industriale și depozitare și transport – Subzona de unități industriale realizate izolat. Procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor, nu este prevăzut CUT.

3.9. Funcțiunile specificate ca interzise se vor respecta, iar în cazul schimbărilor parametri sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

3.10. Aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:

- Monumente, ansambluri și situri istorice;
- Infrastructuri feroviare;
- Drumuri publice;
- Cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
- Construcții și amenajări cu destinație specială;
- Construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic;

Interdicțiile temporare de construire – până la aprobarea P.U.Z. cu regulament aferent:

3.11. **Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ** cu regulamente aferente care stabilesc:

- Modul de schimbare a parametrilor urbanistici în subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUGMT și cu motivele care pot genera schimbările;
- Implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
- Reglementările de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici;
- Amplasarea și forma generală a construcțiilor;
- Condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice

3.12. În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaborează P.U.Z. cu regulament aferent, după cum urmează:

- Teritoriul pe care se elaborează PUZ este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga zonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele

începând cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale)

3.13. Certificatul de urbanism 269 / 31.03.2025 precizează că parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ „Construire bază sportivă/recreativă Târgoviște – Desființare parțială/totală clădiri existente dezafectate, construire corpuri clădire C34, C35 și C36, amenajare terenuri de sport la nivelul solului, sistematizare teren și împrejurire teren” aprobat prin HCL nr. 301/24.12.2020, documentație ieșită din valabilitate.

▪ Condiții de aplicare

3.14. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 65 din 22.01.2024 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.15. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

3.16. Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, prevederile Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, prevederile HG nr. 525/1996, republicată și prevederile Ordinului nr. 43/1997, prevederile OMS nr. 119/2014, republicat.

▪ Situații speciale și derogări de la prevederile regulamentului

3.17. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc..Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin R.G.U.

3.18. Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condiții dificile de fundare sau dacă apar propuneri de în reconfigurarea urbană locală a Municipiului Târgoviște (obiective cu destinații semnificative pentru comunitate).

3.19. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consiliul Local.

- Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de construire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor planuri de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

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. Conform certificatul de urbanism nr. 269/31.03.2025 se menționează că imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric „Ferma IAS”, cartier Matei Voievod (Sârbi), la S de perimetrul locuit al orașului, la intersecția Căii Ploiești cu canalul Ialomița Ilfov, înscris la poziția 2, cod DB-1-s-B-1695 conform Listei Monumentelor istorice a Ministerului Culturii și Patrimoniul Național, publicată în Monitorul Oficial al României.

4.2. În adresa nr. 2380 din 10.06.2020, emisă de Complexul Național Muzeal „Curtea Domnească”, se arată că:

- Terenul/imobilul este situat la o distanță de circa 800 m față de situl arheologic menționat în Certificatul de Urbanism;
- Pe terenul mai sus menționat nu se află amplasat niciun monument istoric sau sit arheologic;
- Parcela de teren nu se află în raza de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic.

4.3. Ca urmare, prin adresa nr. 1051 din 05.08.2020 emisă de Ministerul Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Dâmbovița, se comunică beneficiarului că:

- pentru lucrările propuse nu este necesar avizul de specialitate al Ministerului Culturii și Identității Naționale/Direcției Județene pentru Cultură Dâmbovița, întrucât parcela de teren situată la adresa: Târgoviște, Calea Ploiești, județul Dâmbovița, nu se află în sit arheologic sau în zona de protecție a unui sit arheologic, potrivit adresei nr. 2380/10.06.2020 a Complexului Național Muzeal „Curtea Domnească” din Târgoviște.

4.4. Servituți : nu este cazul ;

4.5. Imobilele P.U.Z. nu sunt afectate de zona de siguranță a drumurilor;

4.6. Obiectivul nu se află în proximitatea vreunor drumuri județene/naționale ori căi ferate; nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată;

4.7. Se interzic amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului;

4.8. Amplasamentul P.U.Z. se învecinează cu canalul Iazul Morilor în partea de nord, față de care s-a prevăzut o zonă de protecție de 3,00 m. Limita edificabilului a fost retrasă în consecință (cu 3.00m față de limita de proprietate), astfel încât viitoarele construcții se vor amplasa în afara zonei de protecție a canalului. Excepție fac construcțiile deja existente pe teren.

4.9. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere se vor realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

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

5.1. Autorizația de construire în vederea executării lucrărilor se emite numai cu condiția obținerii în prealabil a avizelor și acordurilor solicitate;

5.2. Din punct geotehnic (conform studiului geotehnic), pe baza forajelor executate execuția lucrării este de nivel moderat. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.00m. Au fost interceptate infiltrații la cca. 2.00m în două puncte forate (F1 și F18).

5.3. Săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către cel care a întocmit studiul geotehnic sau de către un alt proiectant geotehnician cu experiență.

5.4. Procesul verbal ce se va întocmi (de recepție calitativă a terenului de fundare) va consemna în mod explicit dacă condițiile din teren corespund permiselor avute în vedere la proiectare (sau se vor lua măsuri suplimentare) și va fi atașat la cartea tehnică a construcției.

5.5. La autorizarea proiectelor de construcții se va solicita avizul de la instituțiile aparținătoare;

5.6. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente;

5.7. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții;

6 . Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării reglementărilor specifice fiecărei zone/subzone funcționale din prezentul R.L.U.;

6.2. Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației;

6.3. Se vor respecta retragerile edificabilului față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale zonei reglementate prin P.U.Z., conform *Planșei U2-„Reglementări urbanistice”*;

6.4. În accepțiunea prezentului R.L.U., prin termenul „aliniament” se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public și prin termenul “alinieră” retragerea obligatorie a clădirilor față de aliniament (excepție făcând construcțiile existente care se vor păstra total sau parțial și vor supuse unei reconversie funcționale) .

6.5. Retragera minimă de la aliniament este de minim 3,00 m (str.Calea Ploiești).

6.6. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

6.7. Construcțiile principale se vor retrage cu minim **H/2** de la cornișa celei mai înalte sau **minim 3.00m** de limita posterioară a parcelei și se va respecta zona de protecție a canalului lacul Morii (3m), excepție fiind construcția existentă - C9;

6.8. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament;

7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

7.1. Se propune un acces principal și unul secundar (de aprovizionare) din Calea Ploiești și un acces secundar dinspre drumul public secundar situat în partea de vest a sitului pentru mentenanță/întreținere); Stabilirea condițiilor, tipurilor și a numărului de accesuri carosabile pentru fiecare categorie de construcție (administrative, comerciale, hotel etc.) se face în raport cu:

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;
- accesurile dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenta și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- accesul la construcțiile noi propuse sau construcțiile care se păstrează total/parțial se va face va realiza din Calea Ploiești, prin intermediul unei alei carosabile propuse pe parcelă;
- condiții de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, pietonal, bicicliști, transport în comun);

7.1. Se vor reface toate racordurile necesare și se vor aplica marcajul rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșire din incintă, treceri de pietoni marcate și semnalizate corespunzător la ieșirile spre Calea Ploiești, acolo unde trotuarul este întrerupt de accese;

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcțiilor. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

7.3. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

7.4. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.5. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra domeniului public se face cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a *Regulamentului General de Urbanism*.

7.6. Obligatoriu în incintă circulația carosabilă se va realiza pe accese principale cu lățimea de 6 m, având două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens și accese secundare având lățimi de 3.00-4.00m, cu o singură bandă de circulație.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă și canalizare existente în imediata vecinătate a amplasamentului (din rețeaua publică existentă pe Calea Ploiești);

8.2. În cazul construirii în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare publice, se vor respecta zonele și culoarele de siguranță și protecție ale acestora, conform legislației în vigoare;

8.3. Pentru rețeaua de apă/canalizare/gaze la eliberarea “Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un “contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează că terasele de rețele subterane realizate pe domeniul public vor fi readuse la starea inițială din punct de vedere al structurilor rutiere;

8.4. În cazul în care rețeaua de apă/canalizare/gaze necesară pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale;

8.5. În cazul în care pe perioada execuție rețelelor de apă/canalizare/gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create;

8.6. Pentru rețeaua de gaze în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale;

8.7. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul autorităților competente și va respecta cap.III din "Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației" aprobate prin OMS nr.536/1997 și 119/2014;

8.8. Investițiile privind rețelele și branșamentele electrice aferente obiectivelor noi se vor face numai cu acordul distribuitorului zonal de energie; Pe teren există o serie de stâlpi LEA, unii dintre aceștia fiind dezafecți. Sâlpii funcționali care se suprapun peste zonele destinate investiției vor necesita relocare sau îngropare (soluția finală se va agreea cu administratorul rețelei).

8.9. Este obligatoriu ca accesul la hidranții supraterrani amplasați pe Calea Ploiești să fie menținuți permanent liber în vederea asigurării intervenției rapide în caz de urgență;

8.10. Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

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

9.1. Reglementările PUZ se aplică pentru imobilul având, la momentul elaborării acestuia, nr.cadastral 74104 și înscris în cartea funciară 74104 Târgoviște, pe o suprafață de 30 010mp și identificat în Planșa U2. *Reglementări urbanistice-Zonificare.*

9.2. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru satisfacerea exigențelor de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din RGU.

9.4. Se va păstra caracterul morfologic zonal prin păstrarea așezării construcțiilor sau integrarea altor construcții respectând indicii/indicatorii din prezentul regulament:

- C9, C10, C11, C12 (se mențin, $RH = P$ înalt menținut);
- C13 (propus pentru conservare cu destinația de rampă de acces pentru vehiculele de aprovizionare cu marfă);
- C7 (propusă pentru refuncționalizare parțială și modificarea parțială a $RH = P+1E-P+2E$);
- C15 (propusă pentru desființare parțială, refuncționalizare și modificare a regimului de înălțime, $RH_{actual} = P_{înalt}$, $RH_{propus} = P+3E$);
- C2 (propusă pentru extindere, refuncționalizare și modificare a regimului de înălțime, $RH_{actual} = P$, $RH_{propus} = P+1E$);
- C20 (propusă pentru desființare parțială și modernizare spre a fi utilizat ca rezervor de apă, reconversie cu $RH_{actual} = P$);

9.5. La fazele de proiectare ulterioare aprobării P.U.Z. se permite ca zona reglementată să suporte operațiuni cadastrale (dezmembrări,dezlipiri,comasări, alipiri etc.);

10. Reguli cu privire la amplasare a publicității

10.1. Amplasarea mijloacelor de publicitate va fi făcută în baza autorizației de construire sau în baza acordului pentru publicitate temporară după caz. Procedura de autorizare este cea prevăzută în Legea 50/1991 republicată, cu modificările ulterioare.

10.2. Este interzisă amplasarea sistemelor de publicitate dacă stânenesc funcționalitatea imobilelor adiacente (blochează accesul, reduc nivelul de însorire sub normele sanitare etc.) sau dacă obținează alte sisteme de publicitate legal amplasate.

10.3. Pot fi amplasate panouri publicitare și publicitate luminoasă pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență.

10.4. Se interzice publicitate luminoasă care poate perturba traficul auto/pietonal sau calitatea vieții a locuitorii din imediata vecinătate (zona de locuire).

10.5. Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verficatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate “rezistență mecanică și stabilitate”, “siguranță în exploatare” și “securitate la incendiu”, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții.

10.6. Panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.

10.7. La emiterea autorizației de construire, emitentul va include în mod obligatoriu precizări privind obligațiile care decurg din caracterul provizoriu/sau definitiv și durata de existență limitată a mijlocului de publicitate autorizat (inclusiv precizări privind termenul de încetare a funcționării acestuia, dacă este cazul), materialele folosite și condițiile ce țin de gabarite /forma/ înălțimi.

11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

PARCAJE

11.1. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite conform legii și suprafața se stabilește în funcție de destinația și capacitatea construcției;

11.2. Se va respecta *Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane – Indicativ P.132-93, din 06.04.1993* și sistematizarea se va realiza respectând *Normativul 24/1997-Geometria parcurii cu modificările și completările ulterioare*.

11.3. Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare;

11.4. Se admit parcaje subterane conform normelor în vigoare;

11.5. Calculul necesarului minim de parcaje se va asigura în limitele proprietății și se vor dimensiona conform *Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996*, după cum urmează:

Funcțiune	Nr. minim locuri de parcare
Construcții administrative (cu excepția - sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	- 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 10% pentru invitați - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții comerciale	Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează: - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; - un loc de parcare la 100 m2 suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; - pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa; - la acestea se vor adăuga spații de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
Construcții financiar- bancare	- 1 loc parcare/ 20 salariați + un spor de 50% pentru clienți
Construcții de turism și agrement	- pentru construcții agrement, 1 loc parcare / 10-30 persoane - pentru cluburi 1 loc parcare/ 3-10 membri club - pentru construcții turism 1-4 locuri parcare / 10 locuri cazare - pentru moteluri 4-10 locuri parcare / 20 locuri cazare
Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competiții sportive (specializate sau polivalente)	- un loc de parcare la 5-20 de locuri - se adăugă minim 1-3 locuri parcare autocare
* pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare;	

11.6. Pentru structuri de primire turistică se va asigura numărul minim de locuri de parcare după cum urmează:

Structură primire turistică	Nr.minim locuri de parcare
Hotel de 5/4/3/2 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/40%/20%/20% din numărul camerelor ¹
Hoteluri –apartament de 5/4/3/2 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr minim de 50%/40%/40%/30% din numărul camerelor ²
Moteluri de 3/2/1 stele	Parcaje auto în folosința structurii de primire cu un număr de minim 100% din numărul camerelor
Hosteluri	Parcaje pentru biciclete
Pensiuni turistice	Parcare proprie

¹ În conformitate cu M.I.M.M.C.T.P.L. nr.636/12.05.2008

² În conformitate cu M.I.M.M.C.T.P.L. nr.636/12.05.2008

11.7. Conform prevederilor HG 525/1996, obiectivul se încadrează pentru construcțiile cuprinse în anexa nr.1 la regulament la pct. 1.8.1, 1.8.3 și 1.8.4 (se referă la “Complexuri sportive”, „Săli de antrenament pentru diferite sporturi”, respectiv „Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)”, un loc de parcare la 5-20 de locuri. Aceștia li se vor adăuga în funcție de capacitate conform punctului 5.8.2 un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

11.8. Conform acestor reglementări, pentru funcțiunea de bază : complex sportiv și turism rezultă un necesar de **minim 30 de locuri de parcare pentru autoturisme** (2.50x5.00m), **minim 4 locuri de parcare se vor rezerva persoanelor cu dizabilități**- conform art. 65 din Legea nr. 448/2006 republicată, **minim un loc de parcare pentru autocar** (15.00x3.00m). Pentru celelalte funcțiuni permise în prezentul RLU se vor suplimenta numărul locurilor de parcare conform RGU.

SPAȚII VERZI

11.9. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată apersoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului.*

11.10. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

11.11. În condițiile sprezentului regulament se permit următoarele tipologii de spații verzi care se pot amenaja astfel:

- perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”
- alinamente de vegetație – aferente sistemului de circulații rutiere/pietonale;
- alte amenajări peisagistice cu rol decorativ și ambiental (plantații de arbori, arbuști, suprafețe gazon, plante floricole) ;

11.12. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor ale zonele funcționale din prezentul regulament.

11.13. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;

11.14. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme, terenuri de sport și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;

11.15. În cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare;

11.16. Se recomandă ca vegetația înaltă/matură și valoroasă stabilită de specialiștii peisagisti să fie păstrată și se propune realizare amenajări peisagistice (proiecte de specialitate)

care să pună în valoare construcția propusă sau construcțiile existente.

11.17. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea R.G.U., din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de fori etc.

11.18. Deținătorii construcțiilor vor lua măsuri pentru asigurarea suprafețelor minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor:

Tip zona funcțională /construcție	% min. spațiu verde din suprafața terenului
Construcții comerciale (comerț nealimentar, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservire, administrative)	vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 5%
Construcții de turism (hotel, motel, spații de cazare în regim hotelier)	vor fi prevăzute spații verzi plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului;
Construcții și amenajări sportive	min.30%

11.19. Conform acestor reglementări se proune pentru zona SV un minim spații verzi de 30 % și pentru IS/ID un minim spații verzi de 20%.

ÎMPREJMUIRI

11.20. Configurația împrejuririlor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;

11.21. Elementele care caracterizează împrejuririle sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare);

11.22. Împrejuririle la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează;

11.23. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impun:

- împrejuririle la alinament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejuririle semi - transparente;
- **înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1.80m**, excepție fiind zona din imediata vecinătate a terenurilor de sport (împrejurirea pe limita laterală de vest/posterioare) care se poate majora la 4.50m cu împrejurire transparentă (de tip stâlp+plasă);
- împrejuririle terenurilor de sport pot ajunge la maxim 10m (stâlpi+plasă);

11.24. Împrejuririle cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții;

III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

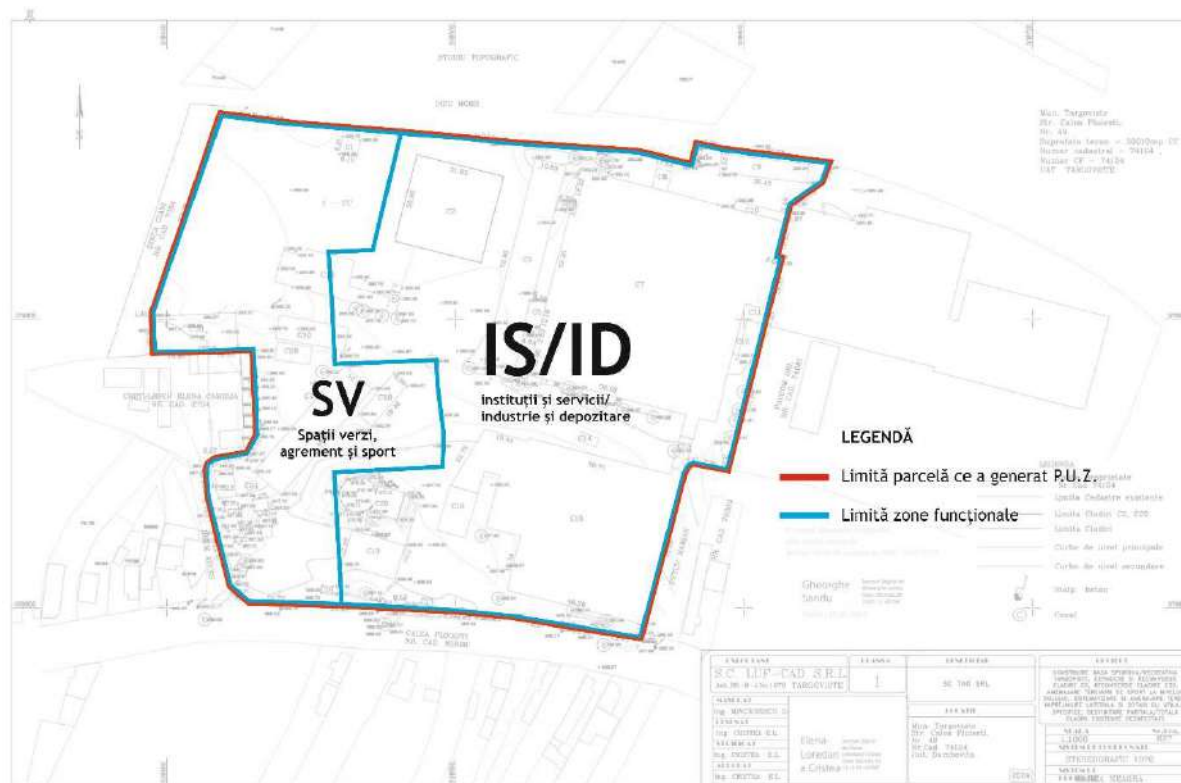
12. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

12.1. **Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane care se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.

12.2. Zonificarea funcțională este în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”* reprezentată prin :

SV – Spații verzi, agrement și sport

IS/ID – Zona mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare.



Schema zonificare funcțională

CENTRALIZATOR INIDICI ȘI INDICATORI PROPUȘI					
Denumire zone propuse		POT	CUT	RH	H cornișă
SV	Spații verzi, agrement și sport	40%	0,40	P+1E	7,00 m
IS/ID	Zona mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare.	60%	1,20	P+3E	20,00 m

12.3. Fiecare din zonele de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise;

Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 – Utilizări interzise;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 – Circulații și accese;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 – Împrejurimi;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.);

Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.);

13. SV – Spații verzi, agrement și sport

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea dominantă :

- ❖ SV – Spații verzi, agrement și sport

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ Ccr – Căi de comunicație rutieră
- ❖ Ccp – Căi de comunicație pietonală
- ❖ TE – Echipare edilitară

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise:

- spații plantate și amenajări peisagistice
- spații verzi de aliniament și protecție;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc (de exemplu popicării, locuri de joacă etc.) și odihnă /recreere;
- terenuri de sport închise/deschise, acoperite/descoperite;
- patinoare artificiale;
- săli de sport și baloane de sport (inclusiv anexe necesare funcționării acestora);
- alte activități legate direct de activitatea sportivă;
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legale avizate
- oglinzi de apă;
- grupuri sanitare, spații pentru mentenanță, administrare și întreținere;
- platforme pentru colectarea deșeurilor;
- rețele tehnico-edilitare;
- circulații carosabile și pietonale;
- împrejurii;

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- se admit expoziții, activități culturale (biblioteci în aer liber, pavilioane –structuri ușoare cu utilizare flexibilă sau diferite tematici), activități sportive, alimentație publică, limitate la arealul edificabilului dat pentru întreaga parcelă din prezentul R.L.U.
- se admit diferite construcții ușoare sau construcții specifice programelor sportive (conform proiect tehnic)
- amplasarea panourilor și totemurilor publicitare vor respecta prevederile *cap II.10. Reguli cu privire la amplasarea a publicității*

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- orice utilizări, altele decât cele admise la *Articolul 1* sau incompatibile cu cele specificate la zona IS/ID din prezentul R.L.U.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – Caracteristicile ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile *cap.II.9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții*;

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform proiect tehnic

ARTICOLUL 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- se va respecta retragerea edificabilului față de limitele laterale și posterioare conform *Planșei U2 – "Reglementări urbanistice – Zonificare"*, *propus pentru toată parcela reglementată*:
 - limita laterală (Vest): 2.00m
 - limită laterală (Est) : variabilă , între 3.00-5.00m
 - limită posterioară: 3.00m (excepție construcția existentă C9 și menținută)
- toate construcțiile noi se vor realiza în edificabilul stabilit, iar în cazul construcțiilor propuse spre conservare se vor menține retragerile existente;
- terenurile și instalațiile de sport și construcțiile care le adăpostesc, aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile/echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

ARTICOLUL 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- la nivel de parcelă studiată, la amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va asigura respectarea normelor sanitare de însorire și ventilație, precum și înscrierea acestora în limita edificabilului propus;
- gradenele se vor realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;

ARTICOLUL 8 – Circulații și accese

- se vor respecta prevederile *cap.II. 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii*

ARTICOLUL 9 – Staționarea autovehiculelor

- la nivel de parcelă studiată, accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului și *cap. II. 11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri*
- se permit staționarea ocazională a autovehiculele de mentenanță;

ARTICOLUL 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- în cazul terenurilor de sport, baloanelor presostatice/sistemelor de acoperire și/sau închidere a terenurilor de sport, înălțimea maximă se va stabili la faza de documentație tehnică;
- înălțimea maximă pentru săli de sport se va stabili prin documentațiile tehnice care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire;
- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;
- înălțimea maximă a construcțiilor ușoare, altele care nu necesită proiect tehnic este de maxim P+1, 7.00 m

ARTICOLUL 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- se recomandă orientarea fațadei principale la strada Calea Ploiești;
- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru sport și agrement, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se recomandă cromatică arhitecturală să se apropie cât mai mult de culori naturale.

ARTICOLUL 12 – Condiții de echipare edilitară

- se vor respecta prevederile *cap.II. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară*

ARTICOLUL 13 – Spații libere și spații plantate

- plantații de înălțimi medii se vor dispune perimetral zonei cu dotări (construcții, teren de sport)
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice
- suprafața de spațiu verde pentru această subzonă este de 30% (aferent zonei SV)

ARTICOLUL 14 – Împrejurii

- împrejuririle perimetrice incintei vor avea o înălțime **maximă de 1.80 m** cu gard sau va fi lăsat neîmprejmuit;
- în cazul împrejuririi terenurilor de sport, înălțimea acestora va fi de maxim 10.00m (transparente: tip stâlp+plasă), sau dacă se alege varianta în care nu sunt împrejmuite perimetral/individual și sunt în imediata vecinătate a împrejuririi perimetrice (limita laterală sau posterioară), pe aceea zonă se poate majora la 4.5m (completare împrejmuire transparentă).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40%
- terenurile de sport, aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și accesuri, spațiile verzi, echipamentele tehnico-edilitare și echipamentele publicitare se pot amplasa în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul P.O.T.;

ARTICOLUL 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0,40;
- terenurile de sport, aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare, totemurile publicitare, suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra în calculul CUT;

14. IS/ID – Zona mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată funcțiunilor mixte, incluzând atât instituții și servicii locale, cât și activități industriale și depozitare. De exemplu pentru instituții și servicii pot exista categorii de activități financiar-bancare, unități comerciale, servicii de turism, servicii de sănătate etc. În ceea ce privește activitățile industriale și depozitare, zona poate include depozite pentru produse de larg consum, ateliere de producție ușoară, depozite complementare a unor industrii ușoare sau servicii, etc. În *Planșa U2-Reglementări urbanistice.Zonificare* sunt reprezentate prin hașură de culoare (roșu și maro).

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **IS/ID** – Zonă mixtă: instituții și servicii, industrie și depozitare

Proporțiile funcțiunii mixte IS/ ID (în suprafață de 20655mp) sunt: pentru IS - 91% și pentru ID - 9%, fiind permise funcțiunile din articolele 1 (funcțiuni admise), 2 (funcțiuni admise cu condiționări) și 3 (funcțiuni interzise)

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **SV** – Spații verzi, agrement, sport
- ❖ **Ccr** – Căi de comunicație rutieră
- ❖ **Ccp** – Căi de comunicație pietonală
- ❖ **TE** – Echipare edilitară
- ❖ **GC** – Gospodărie comunală
- ❖ **ID** – Industrie și depozitare

Condiții pentru construcții financiar-bancare / de cultură (mediatecă,cinema):

- unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; în lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata astfel încât să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință.
- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- deșeurile menajere 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

Condiții pentru zona de recreere

- unitățile care efectuează prestări de servicii către populație (activități recreative) vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apă potabilă sau la surse proprii de apă care să corespundă condițiilor de calitate pentru apă potabilă din legislația în vigoare.

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure:

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor; Unitățile sunt obligate

să își asigure W.C.-uri cu un număr de cabine corespunzător prevederilor standardelor și normelor de proiectare.

c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcții și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

d) grupuri sanitare;

e) împrejmuirea în totalitate a terenului.

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

- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de modernizare, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;

- pe parcursul lucrărilor se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice pentru limitarea disconfortului produs de zgomot, praf, fum, noxe;

- pe parcursul lucrărilor se va respecta integritatea rețelelor edilitare subterane (apă, canalizare).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – Utilizări admise

- construcții financiar-bancare (filiale de bănci, cooperative de credit, societăți de asigurări etc.)
- construcții prestări servicii (servicii profesionale: birou avocatură, cabinete medicale, agenții de turism, birou copiat acte, ateliere de croitorie și altele asemenea: frizerie, coafură, salon de înfrumusețare etc.) și echipamente publice
- construcții comerciale (comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică-restaurant, cofetărie, cafenea, ceainărie, bar, bufet, galerii comerciale - comerț cu amănuntul);
- construcții pentru activități de producție – patiserie, cofetărie și panificație
- construcții pentru turism: unități de cazare turistică, hotel, motel, sistem aparthotel, spații de cazare în regim hotelier;
- construcții pentru servicii de relaxare și recuperare: centre de tratament, spa și wellness;
- construcții pentru activități manufacturiere/meșteșugărești nepoluante (magazine de bricolaj și materiale de construcții ușoare);
- construcții pentru agrement și petrecere a timpului liber/interacțiune socială (sală de sport/dans /gimnastică, patinoar, cinema, patinoar, proiecție video, locuri de joacă pentru copii, fitness, aerobic, recreere);
- spații administrative, spații de birouri, terase descoperite/acoperite sau închise/deschise, circulații etc.;
- sedii ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- popicării, săli și terenuri pentru practicarea sporturilor (acoperite/descoperite);
- piscine și bazine de înot, acoperite, descoperite, închise și deschise;
- tobogane și aquapark;
- proiecție video, mediatecă, cinema în spații închise și deschise;
- servicii sociale, colective și personale;
- spații de depozitare/anexe (pentru utilaje de întreținere, aparate sportive etc.), complementare și compatibile cu funcțiunea permisă SV – *Spații verzi, agrement și sport*;
- foișoare și anexe sanitare;

- construcții anexe:
 - o container bufet și cort (fast food, ambalaje);
 - o container reciclare ambalaje (precolectare reciclabile din fluxul comercial);
 - o posturi de transformare;
 - o bazine rezerve de incendiu;
 - o bazine de retenție în funcție de soluția de bransament.
- circulații carosabile și pietonale;
- amenajări exterioare incintă:
 - o platforme parcare;
 - o spații verzi;
 - o circulații carosabile și pietonale.
- accesuri:
 - o principale și secundare;
 - o rutiere – clienți și aprovizionare;
 - o pietonale și pentru vizitatori.
- platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor (în regim propriu);
- construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare (bransare la utilități și rețele instalații, bazine de apă pluviale; separatoare de hidrocarburi; stație de pompare a apelor uzate; rigole de scurgere a apelor; hidranți subterani, supraterani și foraje de apă de orice adâncime; și altele asemenea)
- lucrări de sistematizare a terenului – terasamente, taluzuri, ziduri de sprijin, spurgeri, platforme betonate, umpluturi cu pământ, și altele asemenea;
- panouri, instalații pentru reclame și echipamente publicitare;
- organizare de șantier;
- desființarea și conservare construcții care vor fi identificate la faza de documentație tehnică;
- parcaje în subteran, la sol și multietajate;
- spații verzi plantate, amenajate, scuaruri etc;
- construcțiile propuse pentru păstrare/conservare se pot reabilita, extinde cu construcții având funcțiuni asemănătoare, moderniza, pune în siguranță, amenaja fără o documentație de urbanism elaborată în prealabil; această prevedere este valabilă pentru toate construcțiile existente de pe întreaga suprafață de teren (30.010 mp);
- construcții în care se permite industrie ușoară și de depozitare (de procesare materie primă, alimente) care va fi compatibilă cu funcțiunea de *SV-Spații verzi, agrement și sport*.
- construcții pentru depozitare și logistică (specifice unei industrii ușoare)
- construcții pentru producție industrială ușoară (ateliere) compatibile cu funcțiunea *SV-Spații verzi, agrement și sport* (activități care nu crează disconfort)
- împrejurirea terenurilor de sport și a terenurilor proprietate privată.

ARTICOLUL 2 – Utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seamă de condițiile geotehnice, declivitatea terenurilor, rețele edilitare existente și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale și servicii, zone și platforme noi, adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure

accesurile carosabile și pietonale necesare;

- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației* și culoarelor de siguranță în interiorul proprietății;
- se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenurilor prevăzute de prezentul regulament;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;

ARTICOLUL 3 – Utilizări interzise

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto (service-uri/vulcanizări și altele asemenea);
- stații de betoane;
- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- se interzice schimbarea destinației funcționale a zonelor, dacă prin aceasta se crează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se vor respecta prevederile *cap.9 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții*;

ARTICOLUL 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- se va respecta retragerea edificabilului față de aliniamentul străzii Calea Ploiești de 5.00m conform *Planșei U2 – “Reglementări urbanistice .Zonificare”*;
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi, amenajări peisajere și obiective de utilizare publică;
 - circulație ocazională a autovehiculelor;
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - parcaje pentru vizitatori și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică.
- Clădirile aflate în stare avansată de degradare se vor desființa, cu excepția corpurilor:
- C9, C10, C11, C12 – propuse pentru conservare/ reabilitare;
 - C13 – propus pentru conservare cu destinația de rampă de acces pentru vehiculele de aprovizionare cu marfă;
 - C2 - propusă pentru extindere, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională
 - C7 – propusă pentru reconversie funcțională, extindere pe înălțime și reabilitare (parțial se va menține depozit/camere frigorifice);
 - C15 –propusă pentru desființare parțială, reconversie funcțională;
 - C20 – propusă pentru desființare parțială și modernizare spre a fi utilizat ca rezervor de apă;

ARTICOLUL 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- se va respecta retragerea edificabilului față de limitele laterale și posterioare conform *Planșei U2 – "Reglementări urbanistice –Zonificare"*:
 - limita laterală (Vest): 2.00m
 - limită laterală (Est) : variabilă , între 3.00-5.00m (pentru construcțiile existente: C11, C12, C13, C7, C10, C9), **h/2 pentru noile construcții propuse**;
 - limită posterioară: 3.00m (excepție construcția existentă C9 și menținută)
- toate construcțiile noi se vor realiza în edificabilul stabilit, iar în cazul construcțiilor propuse spre conservare se vor menține retragerile existente;
- terenurile și instalațiile de sport și construcțiile care le adăpostesc, aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, echipamentele edilitare și totemurile/echipamentele publicitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

ARTICOLUL 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- remodelarea, extinderea și construirea clădirilor existente/noi se va realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;
- construcțiile propuse pentru păstrare/conservare se pot reabilita, extinde cu construcții având funcțiuni compatibile, moderniza, pune în siguranță, amenaja fără o documentație de urbanism elaborată în prealabil; această prevedere este valabilă pentru toate construcțiile existente de pe întreaga suprafață de teren (30.010 mp);
- clădirile propuse pentru păstrare/conservare se pot menține pe amplasamentul existent.
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă **va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00 m**;
- în cazul amplasării mai multor construcții pe parcelă, distanțele dintre acestea vor trebui să asigure normele sanitare de însorire și ventilație pentru a nu se prejudicia reciproc;
- nu se vor accepta calcane;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă obligatoriu pe

terenul pe care se construiește;

- prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor de funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

ARTICOLUL 8 – Circulații și accese

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- se vor amenaja accese carosabile și pietonale conform profilelor din *Planșa U2 Reglementări urbanistice -Zonificare*
- se va moderniza drumul de acces de pe latura sud-vestică, respectând un profil de carosabil de 7.00m)
- se impune realizarea unui acces principal și un acces secundare (de aprovizionare) din Calea Ploiești, și un acces secundar la drumul de acces de pe latura vestică a incintei (pentru mentenanță); implicit se impune refacerea celor două racorduri la Calea Ploiești și realizarea unui racord nou la drumul de acces, dar și aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă;
- este obligatorie marcarea și semnalizare corespunzător a trecerilor de pietoni la ieșirile spre Calea Ploiești, acolo unde trotuarul este întrerupt de accese; Având în vedere că **marcajul longitudinal de pe axul Căii Ploiești** este discontinuu în zona obiectivului, accesul va fi permis din și în **ambele sensuri**, în conformitate cu reglementările rutiere și de siguranță.
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accesuri de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități (Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012);
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, **excluse** fiind drumurile de servitute;
- gabaritele **căilor de circulații auto în incintă vor fi de minim 6.00 m lățime**, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor de incintă;
- se vor respecta recomandările din *Studiu de circulații* pentru traficul de perspectivă compus din **autovehicule sub 3,5t** (cf. Pag. 14-Studiu de circulații aferent prezentului regulament);
- semnalizarea rutieră – atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2022 și SR 1848/7/2015;
- obligatoriu la intrările în incintă vor fi dispuse indicatoare noi, cu semnificația *Accesul interzis vehiculelor cu masa mai mare de 3.5 tone*.
- locurile de parcare vor fi marcate la nivelul carosabilului corespunzător, iar pentru locurile de parcare pentru persoanele cu dizabilități locomotorii vor fi marcate cu simbolul standard.

ARTICOLUL 9 – Staționarea autovehiculelor

- accesurile carosabile și parcajele vor fi dimensionate în conformitate cu tema de program a beneficiarului;
- pentru numărul minim obligatoriu se vor respecta prevederile *cap. II. 11. Reguli cu privire*

la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **20.00 m**, iar regimul de înălțime maxim va fi de **P+3E**;
- în cazul terenurilor de sport, baloanelor/sistemelor de acoperire și/sau închidere a terenurilor de sport, înălțimea maximă se va stabili la faza de documentație tehnică, dar fără a depăși înălțimea maximă a clădirilor;
- înălțimea maximă pentru săli de sport se va stabili prin documentațiile tehnice care vor sta la baza emiterii autorizațiilor de construire;
- înălțimea maximă pentru echipamente de joacă, distracție este nelimitată;
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, se admite schimbarea regimului de înălțime pentru aceste cazuri, cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor;

ARTICOLUL 11 – Aspectul exterior al clădirilor

- se recomandă orientarea fațadei principale la strada Calea Ploiești;
- aspectul exterior al clădirilor se va stabili la faza de documentație tehnică și va fi subordonat programului pentru sport și agrement, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de vizibilitate și covizibilitate.
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit/natural în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.;
 - fațadele: arhitectura fațadelor va armoniza cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- se recomandă ca pentru construcțiile și amenajărilor sportive se vor lua măsuri împotriva însoțirii excesive:
 - copertine deasupra gradinelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
 - plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
 - parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport;
 - terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-

sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est;

- piscinele descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est;
- poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord;

ARTICOLUL 12 – Condiții de echipare edilitară

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare;
- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă, iar echipamentele tehnice se vor dimensiona corespunzător viitoarei investiții; se vor lua măsurile necesare pentru ca investiția să nu afecteze rețelele electrice existente;
- realizarea racordurilor la gospodăria de apă se va face cu respectarea capitolului III din „Norme de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației”, aprobate prin OMS nr. 536/1997 și 119/2014.
- se admite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea să nu afecteze vecinătățile;
- instalațiile fotovoltaice și de încălzire solară pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se va asigura colectarea și evacuarea apelor meteorice din incintă – circulații și amenajări pietonale și rutiere, clădiri, platforme de parcare și spații verzi prin rețele subterane către rețeaua publică de canalizare;
- se interzice scurgerea apelor meteorice direct spre domeniul public sau spre vecinătăți;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirilor și a instalațiilor.
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei. În cazul unor surse punctuale de zgomot ce vor depăși pragul admis, se vor prevedea panouri fonoizolante.

ARTICOLUL 13 – Spații libere și spații plantate

- se vor aplica prevederile *cap II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii*
- procentul minim de spațiu verde amenajat în incintă pentru zona IS/ID este de 20%;
- se recomandă realizarea alveole pentru plantare arbori la fiecare 4 locuri de parcare.
- se va respecta perdeaua de protecție verde față de Iazul Morii conform planșei *U2 Reglementări urbanistice. Zonificare (inclusiv zona de protecție de 3.00m față de Iazul Morii)*

ARTICOLUL 14 – Împrejurii

- împrejuririle perimetrice incintei vor avea o înălțime **maximă de 1.80 m** cu gard sau va fi lăsat neîmprejmuit;
- în cazul împrejuririi terenurilor de sport, înălțimea acestora va fi de maxim 10.00m (transparente: tip stâlp+plasă), sau dacă se alege varianta în care nu sunt împrejmuite perimetral/individual și sunt în imediata vecinătate a împrejuririi perimetrice (limita laterală

sau posterioară), pe aceea zonă se poate majora la 4.5m (completare împrejmuire transparentă).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- **P.O.T. maxim = 60%;**
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul P.O.T., cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

ARTICOLUL 19. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. maxim = 1,20 ADC/mp teren ;**
- în cazul în care se optează pentru amenajarea parcajelor în subteran, la demisol, la sol, suprateran sau pe acoperiș, acestea nu vor intra în calculul C.U.T., cu condiția ca destinația acestora să fie strict pentru gararea autovehiculelor.

Întocmit,

Urb.ing. Silviu CIOFLEC

Urb.peis.Lavinia Elena LUPARU



V. ANEXĂ

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACCES CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejuririlor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

- **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.