

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

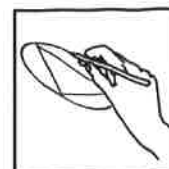
“CONSTRUIRE CIMITIR EPARHIAL <<GRĂDINA ÎNVIERII>> ȘI CAPELĂ, CLOPOTNIȚĂ, TRAPEZĂ ȘI SEDII ADMINISTRATIVE ALE ARHIEPISCOPIEI TÂRGOVIȘTE”

Amplasament:

jud. Dambovita, Municipiul Targoviste, Str. Laminorului, nr. 6, N.C. 92342 și 76966

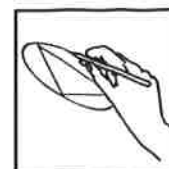


FEBRUARIE 2026

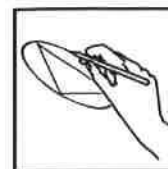


CUPRINS

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoastere a documentatiei.....	4
1.1.1 Denumirea lucrarii.....	4
1.1.2 Beneficiar	4
1.1.3 Proiectant general	4
1.1.4 Data elaborarii	4
1.2. Obiectivul lucrarii	4
1.2.1 Solicitari ale temei program	4
1.3 Surse documentare	5
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior	5
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent.	5
1.3.3. Date sttistice.....	5
CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1 Evolutia zonei	5
2.1.1 Date privind evolutia zonei	5
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii	6
2.2 Incadrare în localitate	7
2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii	7
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.....	7
2.3 Elemente ale cadrului natural	7
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	7
2.4 Circulația.....	8
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.....	8
2.4.2 Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.....	8
2.5 Ocuparea terenurilor	8
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	8
2.5.2 Relaționări între funcțiuni	8
2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	9
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	9
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	9
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	9
2.5.7 Existența unor riscuri naturale si antropice în zona studiată sau în zonele vecine	9
2.5.8 Principalele disfuncționalități	10
2.6 Echipare edilitară	10
2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).....	10
2.7 Probleme de mediu	10
2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit.....	11
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice	11
2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	11
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	11



2.7.4.	Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz	11
2.7.4.	Opțiuni ale populației	11
CAPITOLUL 3: PROPUȘI DE DEZVOLTARE URBANA		11
3.1	Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2	Prevederi ale P.U.G.	12
3.2.1	Căi de comunicație	12
3.2.2	Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine	12
3.2.3	Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor	12
3.2.4	Lucrări majore prevăzute în zonă	12
3.2.5	Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.2.6	Protecția mediului	12
3.3	Valorificarea cadrului natural	13
3.3.1	Relaționarea cu formele de relief	13
3.3.2	Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate	13
3.3.3	Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului	13
3.3.4	Adaptarea la condițiile de climă	13
3.3.5	Valorificarea unor potențiale balneare, după caz	13
3.4	Modernizarea circulației	13
3.4.1	Organizarea circulației și a transportului în comun	13
3.4.2	Organizarea circulației feroviare - după caz	13
3.4.3	Organizarea circulației navale - după caz	13
3.4.1	Organizarea circulației aeriene - după caz	13
3.5	Modernizarea circulației	13
3.5.1.	Funcțiuni (destinația terenurilor) existente-propușe	14
3.5.2.	Relaționări între funcțiuni	14
3.5.3.	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	14
3.5.4.	Aspecte calitative ale fondului construit	14
3.5.5.	Asigurarea cu spații verzi	14
3.5.6.	Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	14
3.5.7.	Principalele disfuncționalități	14
3.6	Dezvoltarea echipării edilitare	14
3.7	Protecția mediului	15
3.7.1	Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)	15
3.7.2	Prevenirea producerii riscurilor naturale	15
3.7.3	Epurarea și preepurarea apelor uzate	15
3.7.4	Depozitarea controlată a deșeurilor	15
3.7.5	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.	15
3.7.6	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	15
3.7.7	Refacere peisagistică și reabilitare urbană	15
3.7.8	Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz	16
3.7.9	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	16
3.8	Obiective de utilitate publică	16
3.8.1	Listarea obiectivelor de utilitate publică	16
3.8.2	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)	16
3.8.3	Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propușe-după caz.	16
CAPITOLUL 4: CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE		16
4.1	Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare	16
4.2	Priorități de intervenție	16
4.3	Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor formulate, eventuale restricții	17
CAPITOLUL 5: ANEXE		17



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumirea lucrării

“Construire cimitir eparhial <<Grădina Învierii>> și capelă, clopotniță, trapeză și sedii administrative ale Arhiepiscopiei Târgoviște” - faza P.U.Z.

1.1.2. Beneficiar

Arhiepiscopia Târgoviștei

1.1.3. Proiectant general

S.C. Design Studio S.R.L.

1.1.3. Șef proiect

Arh.-urb. Teodor Mihai Bate - specialist atestat R.U.R. simboluri B, D3, DZ0, E, G5, G6

1.1.4. Data elaborării

Ianuarie 2025

1.2. Obiectul lucrării

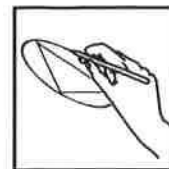
1.2.1. Solicități ale temei-program

Proiectul “Construire cimitir eparhial <<Grădina Învierii>> și capelă, clopotniță, trapeză și sedii administrative ale Arhiepiscopiei Târgoviște” este amplasat în jud. Dambovită, municipiul Târgoviște, str. Laminorului, nr. 8 și 49, pe un teren în suprafața totală de 69.232mp alcătuit din imobilele având:

- N.C. 92342 în suprafața de 67.728mp (întravilan, categoria de folosință arabil);
- N.C. 76966 în suprafața de 1.504mp (întravilan, categoria de folosință arabil).

Se propune realizarea următoarelor tipuri de obiective (construcții / amenajări), fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- cimitir (zona locuri de veci);
- capelă;
- clopotniță;
- trapeză;
- sedii administrative (administratie cimitir, sedii protoierii etc.);
- sala de ceremonii / proceduri funerare;
- spații tehnice;
- spații conexe funcției de bază (depozitari, camere mortuare, pompe funebre, spații prezentare, garaje autovehicule de transport funerar etc.);
- grupuri sanitare;
- alei pietonale / carosabile;
- parcuri;



- imprejmuire;
- spatii verzi;
- racord la utilitati;
- alte categorii de lucrari / constructii complementare / compatibile cu functiunea de baza (prin lucrari / constructii complementare / compatibile cu functiunea de baza se inteleg acele obiective avand o destinatie adaptata specificului zonei si pentru care se vor obtine avizele / acordurile necesare conform legislatiei in vigoare, inclusiv Agentia pentru Protectia Mediului, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta, Directia pentru Sanatate Publica).

Obiectivele (constructiile / amenajarile) descrise mai sus pot fi realizate concomitent sau succesiv. De asemenea, in afara constructiilor / amenajarilor descrise mai sus, se pot realiza si alte obiective complementare / compatibile cu functiunea de baza.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. Municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 din ianuarie 1998;
- Certificatul de Urbanism nr. 925 / 03.11.2025, eliberat de Primaria municipiului Targoviste.

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

Nu este cazul.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent

Conform Certificatului de urbanism nr. 925 / 03.11.2025 eliberat de Primaria municipiului Targoviste se vor urmatoarele studii de fundamentare:

- Plan de situație (ridicare topo) vizat O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic verificat la cerinta Af;
- Plan încadrare în zonă ortofotoplan vizat O.C.P.I.;
- Studiu de circulație întocmit de un specialist R.U.R. - G7;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitară (breviar de calcul) însușit de ingineri specialiști R.U.R. - G1.

1.3.3. Date statistice

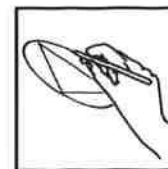
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Targoviste, cu acces din strada Laminorului, drum asfaltat, cu doua benzi pe sens, avand N.C.83863. Proiectul propus se va realiza pe un teren in suprafata totala de 69.232mp alcatuit din imobilele avand N.C. 92342 (67.728mp - intravilan, categoria de folosinta arabil) si N.C. 76966 (1.504mp - intravilan, categoria de folosinta arabil). Accesul la imobilul avand N.C. 92342 se face traversand imobilul avand N.C. 86815 si categorie de folosinta drum, aflat in proprietatea Judetului Dambovita si administrarea Consiliului Judetean Dambovita.



Coordonate in sistem Stereo 70 ale imobilelor reglementate prin P.U.Z.

Imobil avand N.C. 92342 (67.728 mp)

X=379629.0458; Y=534383.9212;

X=379861.2250; Y=534635.8574;

X=379832.8230; Y=534661.6920;

X=379830.4420; Y=534660.1680;

X=379828.5300; Y=534661.7300;

X=379830.2800; Y=534663.8550;

X=379785.8330; Y=534704.9750;

X=379783.7270; Y=534703.0470;

X=379781.5870; Y=534704.7680;

X=379783.1860; Y=534707.2760;

X=379738.8650; Y=534748.0620;

X=379736.4920; Y=534746.2920;

X=379734.6190; Y=534747.8550;

X=379736.3410; Y=534750.4110;

X=379730.7842; Y=534755.5211;

X=379712.5790; Y=534772.2630;

X=379709.7060; Y=534769.1250;

X=379712.2880; Y=534766.7620;

X=379483.5850; Y=534516.9440;

X=379500.2390; Y=534501.7140.

Imobil avand N.C. 76966 (1.504mp)

X=379823.3829; Y=534730.4654;

X=379807.3619; Y=534714.2402;

X=379820.8802; Y=534701.4213;

X=379814.1501; Y=534694.6864;

X=379810.0198; Y=534690.2764;

X=379817.8447; Y=534683.0221;

X=379818.7821; Y=534684.0005;

X=379823.1590; Y=534688.5495;

X=379829.1899; Y=534694.8899;

X=379861.1540; Y=534728.0360;

X=379838.8529; Y=534746.8390.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

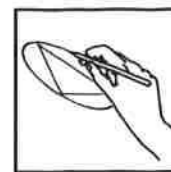
Avand in vedere amplasarea in intravilanul municipiului Targoviste, cat si accesul direct la cai de comunicatie si retele edilitare, terenul reglementat are un potential semnificativ pentru realizarea functiunii propuse.

Oportunitatea investiției este justificată de necesitatea amenajării și valorificării unui teren neutilizat, prin realizarea unui cimitir eparhial care să răspundă nevoilor actuale ale comunității și ale parohiilor din întreaga eparhie.

Proiectul contribuie semnificativ la dezvoltarea durabilă a zonei, având următoarele beneficii:

- asigurarea unui spațiu adecvat și demn pentru funcțiunea propusa, conform normelor igienico-sanitare și reglementărilor bisericești;
- ordonarea și sistematizarea terenului;
- îmbunătățirea aspectului urbanistic și ambiental al zonei, prin amenajarea unui cadru sobru, curat și bine întreținut;
- valorificarea terenului pentru amenajarea unui spațiu de importanță comunitară și spirituală ("memento mori");
- asigurarea infrastructurii funerare la nivelul comunitatii;
- protejarea mediului prin amenajarea unor spatii verzi;
- crearea de locuri de muncă pe durata execuției lucrărilor, dar și ulterior, pentru întreținerea și administrarea obiectivului propus;
- dezvoltarea nivelului spiritual și moral al comunității prin respectul fata de memoria celor trecuți la cele veșnice;
- posibilitatea organizării ceremoniilor religioase și comemorative în condiții corespunzătoare.

În prezent, terenul propus pentru amenajarea cimitirului eparhial este un teren neamenajat. Prin implementarea proiectului, zona va fi revitalizată, îmbunătățindu-se condițiile de mediu și infrastructura



locală. Cimitirul eparhial propus va fi un punct de referință pentru întreaga comunitate, oferind un spațiu demn, sigur și bine organizat, care reflectă respectul Bisericii față de om și comunitate.

2.2. Încadrare în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism, cu o suprafață totală de 69.232 mp, format din loturile având N.C. 92342 (67.728 mp) și N.C. 76966 (1.504 mp) este amplasat în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, str. Laminorului, nr. 8 și 49.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism beneficiază de relaționare (legatură) directă cu localitatea și infrastructura tehnico-edilitară.

Terenul are acces direct din strada Laminorului, drum public asfaltat, identificat cadastral cu N.C. 73063, având o ampriză generală de aproximativ 20,00 m.

Accesul la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică / alimentare cu gaze naturale / alimentare cu apă / canalizare / telecomunicații) se va asigura prin racord la rețelele publice existente în zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona reglementată, ca și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. Amplasamentul ce face obiectul proiectului se află în zona de impact a unui obiectiv Seveso (S.C. Otelinox S.A.) stabilită pe baza prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc, în conformitate cu Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Relieful

Conform studiului topografic vizat O.C.P.I..

Clima

Clima specifică amplasamentului este temperat-continentală.

Condiții geotehnice

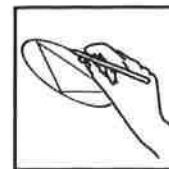
Conform studiului geotehnic verificat Af.

„Conform reglementării tehnice Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 – 2025, zona prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani. Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1.0$ sec.

Condiții

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu respectarea următoarelor condiții:

- săpătura de fundație nu va fi menținută deschisă o perioadă îndelungată;
- panta taluzului săpăturii, definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ($\tan \beta = h/b$), nu va depăși valorile maxime admise pentru categoriile de pământuri existente.



- Săpăturile se vor executa cu pereți verticali sprijiniți sau cu pereți în taluz ori în trepte, cu respectarea indicațiilor din C 169/1988, NP 120/2010 și NP 124/2010, acordându-se o atenție deosebită tehnologiei de execuție și sistemelor de susținere a malurilor. O atenție sporită va fi acordată lucrărilor de sprijinire, întrucât o execuție necorespunzătoare a acestora poate conduce la instabilitatea terenului, a construcțiilor învecinate, precum și la apariția unor costuri suplimentare ulterioare.
- Executarea săpăturilor cu pereți verticali nesprijiniți, până la o adâncime maximă de 0,90 m, se va realiza cu respectarea următoarelor măsuri:
 - terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
 - pământul rezultat în urma săpăturii să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m de marginea excavației;
 - se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse;
 - se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație și atestarea terenului de fundare.
 - dacă din diverse motive turnarea fundațiilor nu se efectuează imediat după săpare și se observă fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau săpătura se va transforma în pereți cu taluz.
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat, iar compactarea acestora se va executa cu respectarea prevederilor Normativului C 56/85.
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor, prin amenajări corespunzătoare. În situația în care, la cota de fundare, se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.
- De asemenea, se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor, atât pe perioada execuției, cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate, precum realizarea de trotuare, compactarea terenului, execuția de straturi etanșe din argilă, asigurarea pantelor corespunzătoare și amenajarea rigolelor.

2.4. Circulația

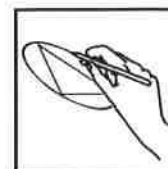
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul principal (pietonal și carosabil) la terenul ce face obiectul documentației de urbanism se realizează din Strada Laminorului, drum public asfaltat având N.C. 83863, cu o ampriza generală de cca. 20,00. Accesul la imobilul având N.C. 92342 se face traversând imobilul având N.C. 86815 și categorie de folosință drum, aflat în proprietatea Județului Dâmbovița și administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, cu o ampriza generală de cca. 5,26 – 5,83.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zona nu au fost identificate elemente care să genereze greutate / disfuncționalități în fluența circulației. Artera rutieră prin care se va realiza accesul rutier și pietonal (respectiv strada Laminorului - N.C. 73063) corespunde necesarului privind capacitățile de transport și fluența circulației pentru investiția propusă.

Imobilul având N.C. 86815 și categoria de folosință drum, care asigură legătura între cele două imobile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism (imobilele având N.C. 92342 - 67.728 mp și N.C. 76966 -



1.504 mp) are o ampriza actuala de cca. 5,26 – 5,83 m . Se propune rezervarea unei suprafete (fasie) de teren, cu latime de cate 3,17 - 3,74 - m, care sa permita modernizarea drumului la o ampriza de min. 9,00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul ce face obiectivul documentatiei de urbanism (imobilele avand N.C. 92342 și N.C. 76966) este liber de constructii.

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Conform C.U. 925 / 03.11.2025 emis de Primaria municipiului Targoviste, terenul ce face obiectivul documentatiei de urbanism (imobilele avand N.C. 92342 și N.C. 76966) are in prezent zona functionala "A - Zona de unitati agricole si sere", facand parte din terenul pe care pana in prima jumatate a anilor 1990 a fost ansamblul de sere Seratom.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Terenul reglementat prin P.U.Z. este încadrat, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și prevederilor P.U.G., în următoarea zonă funcțională existentă:

- A – Zonă de unități agricole și sere

La o distanta de cca. 260 m (in linie dreapta) fata de accesul la obiectivul propus (imobil avand N.C. 76966) a fost identificata o constructie edificata pe imobilul avand N.C. 77482 cu destinatia de locuire, edificata intr-o zona cu functiunile preponderente de industrie, servicii sau activitati agricole. Nu sunt cunoscute / identificate alte locuinte la distanta mai mica fata de terenul pe care este propusa investitia.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul ce face obiectivul documentatiei de urbanism (imobilele avand N.C. 92342 și N.C. 76966) este liber de constructii.

In vecinatatea amplasamentului exista in special cladiri cu destinatie industriala, servicii si agricola.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

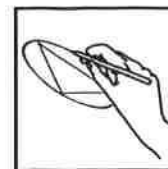
Fondul construit existent in zona (vecinatatea) amplasamentului obiectivului propus, avand functiune industriala, servicii si agricola nu prezinta elemente calitative arhitecturale sau urbanistice deosebite.

Obiectivul propus va avea un standard arhitectural-urbanistic superior fata de situatia actuala, ceea ce va duce la imbunatatirea aspectului si a functionarii zonei.

Terenul ce face obiectul studiului nu este localizat în zona de protecție a vreunui monument istoric, arheologic sau de cadru natural.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În municipiul Târgoviște, la o distanță rezonabilă față de amplasamentul proiectului, există serviciile necesare asigurării unui confort optim pentru funcțiunile propuse (transport public, facilități administrative etc.).



2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus: 20% (în calculul procentului de spații verzi intra și zona ocupată de locurile de veci).

În lungul aleilor principale din interiorul cimitirului se vor amenaja aliniamente de arbori.

Spațiile verzi vor fi poziționate oriunde în interiorul zonei reglementate. Zonele verzi din interiorul zonei reglementate își pot schimba ulterior configurația peisagistică / spațială, respectându-se procentul minim. În zona cimitirului se va realiza o zonă de protecție perimetrală, în vederea asigurării unor perdele naturale de protecție între investiția propusă și vecinătăți.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale și antropice în zona studiată sau în zonele vecine

Amplasamentul ce face obiectul proiectului nu prezintă riscuri naturale cunoscute.

Amplasamentul ce face obiectul proiectului se află în zona de impact a unui obiectiv Seveso (S.C. Otelinor S.A.) stabilită pe baza prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc, în conformitate cu Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Noile dezvoltări se realizează în concordanță cu matricea de compatibilitate prevăzută în Tabelul 2 din Anexa 3 a ordinului menționat. Conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2012, imobilele ce fac obiectul proiectului se încadrează parțial în raza zonei nr. III - efecte ireversibile, conform scenariului pus la dispoziție de S.C. Otelinor S.A., atât pentru frecvența 10^{-6} , cât și pentru frecvența 10^{-7} , care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C; restul terenului se încadrează în raza zonei nr. IV - efecte reversibile, care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C și D.

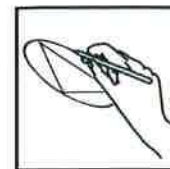
Conform prevederilor Ordinului 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism emis de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene (3.710 / 19.07.2017), Ministerul Mediului (1.212 / 08.09.2017) și Ministerul Afacerilor Interne (99 / 22.08.2017) obiectivele propuse se încadrează la tipurile B și C:

- Tip B: "a) zone funcționale - ...gospodărie comunală..." (cimitir);
- Tip C: "a) zone funcționale - ...gospodărie comunală..." (cimitir), "b) construcții - ...de cult, comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane..."

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Imobilul având N.C. 86815, cu categoria de folosință drum, care asigură legătura între cele două imobile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism (N.C. 92342 – 67.728 mp și N.C. 76966 – 1.504 mp), prezintă o amprentă actuală insuficientă, de cca. 5.26 - 5.83 m, necorespunzătoare cerințelor de acces și modernizare. Lățimea existentă nu permite realizarea unui profil de drum adecvat, fiind necesară rezervarea unor suprafețe (fâșii) de teren pe ambele laturi, cu lățimi de câte 1,58 - 1,87 m, pentru atingerea unei amprize minime de 9,00 m.

Zona prezintă un caracter insalubru, determinat de lipsa amenajărilor corespunzătoare și întreținerea neadecvată a terenurilor. Pentru remedierea acestei disfuncționalități se propune salubritatea completă a



zonei, colectarea și evacuarea potențialelor deșeuri, amenajarea și întreținerea corespunzătoare a terenurilor. Zona analizată se confruntă cu un proces de destructurare urbanistică, generat de încetarea utilizării anterioare a terenului, care a făcut parte din ansamblul de sere SERATOM până în prima jumătate a anilor 1990, fără ca această etapă să fi fost urmată de o restructurare urbanistică planificată. Absența unei intervenții coerente de reorganizare spațială a determinat fragmentarea structurii teritoriale, apariția unor spații nefuncționale și lipsa unei rețele de circulații clar definite, ceea ce afectează coerența și integrarea zonei în țesutul urban existent.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică / alimentare cu apă / canalizare) se va realiza prin racord la rețelele publice existente în zona.

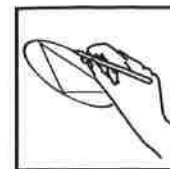
În vecinătatea terenului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism, există următoarele tipuri de rețele publice tehnico-edilitare:

- rețea alimentare cu energie electrică aparținând S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A.;
- rețea de apă și canalizare aparținând S.C. Compania de Apă Târgoviste Dambovita S.A.;
- rețea de gaze naturale S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.;
- în interiorul cimitirului se vor amplasa cistele de apă potabilă;
- în zona cistelor se vor amplasa bancute cu pergola de umbră.



Specificatii:

1. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 30602511205247 / 19.12.2025 emis de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviste:
 - Executarea lucrărilor în proximitatea instalațiilor operatorului de distribuție (OD) se va realiza strict conform condițiilor prevăzute în aviz și respectând normele tehnice de protecția muncii specifice.
2. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 48164 / 22.12.2025 emis de către Compania de apă Târgoviste - Dambovita:
 - Se respectă SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele existente de apă potabilă/canalizare și noile construcții.
 - În zonele cu cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare:
 - acestea se vor suprainălța și aduce la noua cotă a terenului;
 - eventualele deteriorări ale căminelor, cauzate de vicii ascunse după aducerea la noua cotă, vor fi remediate pe cheltuiela beneficiarului lucrărilor.
 - Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare existente.
 - Pentru prevenirea degradării sau avarierii conductelor, se va solicita asistență tehnică de specialitate de la CATD.
 - Degradarea sau avariarea conductelor, prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, iar remedierea cade în sarcina celui care a provocat deteriorarea.
 - Nerespectarea integrală a acestor condiții conduce la anularea avizului de amplasament favorabil condiționat.



3. pentru AVIZUL FAVORABIL PUZ – nr. 84214-321.702.854 / 29.11.2025 emis de Distrigaz Sud rețele:

- Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza în regim de medie presiune, conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 7/2022, prin depunerea unei cereri de racordare la DGSR (poștă, fizic sau online).
- Reamplasarea racordurilor și a posturilor de reglare se efectuează de către beneficiarul investiției, printr-un operator economic autorizat ANRE.
- Conductele trebuie să fie amplasate la adâncimea minimă de 0,9 m, iar bransamentele la aproximativ 0,5 m la capăt, adâncimea putând fi modificată de lucrările efectuate în zonă (reabilitări stradale, trotuare, parcuri etc.).
- Amplasarea construcțiilor sau a lucrărilor în zona conductelor, a posturilor de reglare-măsurare sau a instalațiilor subterane trebuie să respecte Normele Tehnice NTPEE-2018 și distanțele minime de siguranță prevăzute pentru regimul de medie presiune.
- Construcțiile sau instalațiile subterane care intersectează traseul rețelelor existente trebuie poziționate la distanța minimă de siguranță, conform Tabelului 1 din NTPEE-2018, măsurată în proiecție orizontală față de limitele exterioare ale conductelor.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată nu este afectată de situri protejate, arii naturale protejate sau zone cu risc major de poluare. Proiectul propus respectă normele privind protecția mediului.

Distanțe de la amplasamentul proiectului propus până la cele mai apropiate arii Natura 2000				
Nr.	Punct cardinal	Distanța în km		
1	Nord	43,66	ROSCI0013	Bucegi
2	Sud - Vest	8,35	ROSAC0344	Pădurile din Sudul Piemontului Căndești
3	Vest	10,83	ROSPA0062	Lacurile de acumulare de pe Argeș
4	Sud - Est	5,80	ROSPA0124	Lacurile de pe Valea Ilfovului

2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit

În prezent terenul ce face obiectul documentației de urbanism este nefolosit și neîngrijit de o perioadă lungă de timp. Pe teren nu există elemente valoroase de cadru natural.

Cadrul natural propus prin proiect va fi amenajat și întreținut la standarde ridicate în vederea asigurării unui confort sporit.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

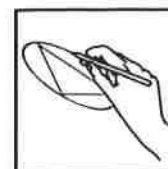
Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice care să blocheze implementarea proiectului propus.

În procesul de avizare, implementare și exploatare a proiectului propus se va ține cont de relația cu obiectivul Seveso (S.C. Otelinox S.A.) existent în zonă (cca. 1000 m față de epicentrul zonei de risc).

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Proiectul propus nu afectează caile de comunicație existente în zonă.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție



În zona unde este propus obiectivul studiat nu există elemente cu valoare de patrimoniu ce necesită protecție.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

În zona unde este propus obiectivul studiat nu există elemente de potențial balnear.

2.8. Opțiuni ale populației

În parcursul elaborării, avizării și aprobării documentației de urbanism se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Până în prezent nu sunt cunoscute propuneri sau observații din partea publicului interesat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare a documentației de urbanism, investiția propusă este oportună și poate fi realizată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. al municipiului Târgoviște și C.U. 925 / 03.11.2025 terenul ce face obiectul proiectului este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, U.T.R. nr. 37, funcțiunea dominantă a zonei A - Zona de unități agricole și sere.

3.2.1. Căi de comunicație

Accesul principal (pietonal și carosabil) la terenul ce face obiectul documentației de urbanism se realizează din Strada Laminorului, drum public asfaltat având N.C. 83863, cu o ampriza generală de cca. 20,00. Circulațiile interioare parcelor reglementate vor fi prevăzute cu trotuare racordate la trotuarele de la strada Laminorului.

Capacități de transport admise

Accesul la cimitir este asigurat prin trafic auto ușor și pietonal, fiind admise autoturisme, autovehicule funerare și ocazional microbuze. Traficul greu este nepermanent și limitat la vehicule de întreținere. Capacitatea de transport este redusă, cu creșteri temporare doar în perioadele de ceremonii sau sărbători religioase, fără a afecta semnificativ rețeaua rutieră a U.T.R.

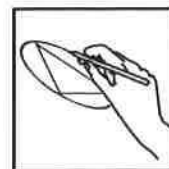
3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Obiectivul propus prin proiect este compatibil cu zonele învecinate, care au în general destinație industrială, servicii și agricolă.

3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Pentru implementarea proiectului nu sunt necesare mutații în folosința terenurilor.

3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zonă



În zona proiectului propus nu sunt prevăzute lucrări / investiții majore (căi rutiere majore - autostrăzi / drumuri expres, rețele magistrale de utilități etc.).

3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare

În vecinătatea terenului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism, există următoarele tipuri de rețele publice tehnico-edilitare:

- rețea alimentară cu energie electrică aparținând S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A.;
- rețea de apă și canalizare aparținând S.C. Compania de Apă Târgoviște Dambovița S.A.;
- rețea de gaze naturale S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L..

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică / alimentare cu apă / canalizare) se va realiza prin racord la rețelele publice existente în zonă.

3.2.6. Protecția mediului

Proiectul propus nu generează riscuri majore asupra mediului înconjurător.

Deseurile rezultate în timpul construcției vor fi colectate și predate unei firme autorizate. După finalizarea investiției, deșeurile menajere generate în incintă vor fi colectate în containere speciale și preluate de o firmă de salubritate autorizată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se va adapta condițiilor de relief existente.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

Nu este cazul.

3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Conform Studiului Geotehnic verificat Af.

3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă

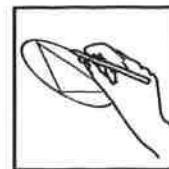
Clima specifică amplasamentului este temperat-continentală. Clădirile se vor adapta specificului zonei și funcțiunii propuse, în vederea asigurării unui confort optim la interior și a unui consum redus de energie.

3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare, după caz

Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun



Accesul principal (pietonal și carosabil) la terenul ce face obiectul documentației de urbanism se realizează din Strada Laminorului, drum public asfaltat având N.C. 83863, cu o ampriza generală de cca. 20,00.

Pentru buna funcționare a proiectului propus, în interiorului suprafeței ce face obiectul prezentei documentații de urbanism se vor realiza locuri de parcare, conform necesarului de funcționare, dar nu mai puțin de 50 raportat la întreaga suprafață. Din totalul locurilor de parcare, min. 2 locuri vor fi dotate cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice și min. 2 locuri vor fi pentru persoanele cu dizabilități. Se propune ca locurile de parcare să fie umbrite natural cu arbori.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

Pentru buna funcționare a cimitirului eparhial „Grădina Învierii” se vor amenaja alei pietonale care să asigure accesul facil și sigur al vizitatorilor.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bliant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Funcțiuni (destinația terenurilor) propuse

Zone funcționale urbanistice propuse:

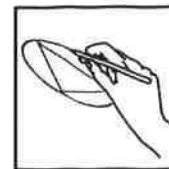
- GC2 - Zona pentru gospodărie comunală - cimitire;
- Ccr - Cai de comunicație rutieră și pietonală.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este compatibil direct (fără a fi necesară elaborarea, avizarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) cu următoarele zone funcționale urbanistice:

- IS c.u. - Instituții și servicii publice de interes general - construcții urbane – (conform specificului zonei și al activității directe/indirecte a beneficiarului)
- GC - Zona pentru gospodărie comunală;
- SP1 - Spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- TE – Utilități+platform de colectare deseuri
- SV – Spații verzi

3.5.3. Relaționări între funcțiuni

Zonele funcționale urbanistice propuse (GC și Ccr - inclusiv IS c.u., SP1, TE) sunt compatibile cu terenurile învecinate, care au în general destinație industrială, servicii și agricolă.



3.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus: 20% (în calculul procentului de spații verzi intra și zona ocupată de locurile de veci).

Spațiile verzi vor fi poziționate oriunde în interiorul zonei reglementate. Zonele verzi din interiorul zonei reglementate își pot schimba ulterior configurația peisagistică / spațială, respectându-se procentul minim. În zona cimitirului se va realiza o zonă de protecție perimetrală, în vederea asigurării unor perdele naturale de protecție între investiția propusă și vecinătăți.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică / alimentare cu apă / canalizare) se va realiza prin racord la rețelele publice existente în zona.

În vecinătatea terenului ce face obiectul prezentei documentații de urbanism, există următoarele tipuri de rețele publice tehnico-edilitare:

- rețea alimentară cu energie electrică aparținând S.C. Distribuție Energie Electrică România S.A.;
- rețea de apă și canalizare aparținând S.C. Compania de Apă Târgoviște Dambovită S.A.;
- rețea de gaze naturale S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L..

3.7. Protecția mediului

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

Obiectivul propus prin proiect nu presupune surse de poluare (emisii, deversări etc.).

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Proiectul propus nu prevede realizarea unor stații de epurare și/sau preepurare a apelor uzate.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate, specifice activității, se vor colecta în pubele și vor fi preluate de firme specializate. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

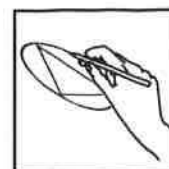
Proiectul prevede amenajarea peisagistică a terenului prin:

- plantarea de arbori, arbuști și flori, pentru crearea unui cadru verde și solemn;
- amenajarea unor spații de odihnă și reculegere pentru vizitatori, integrate armonios în peisaj.

Astfel, terenul va fi valorificat, respectând specificul funcțiunii de cimitir și caracterul solemn al acestuia.

3.7.6. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.



3.7.7. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În prezent terenul ce face obiectul documentației de urbanism este nefolosit și negrijit de o perioadă lungă de timp. Pe teren nu există elemente valoroase de cadru natural.

Cadrul natural propus prin proiect va fi amenajat și întreținut la standarde ridicate în vederea asigurării unui confort sporit.

3.7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

3.7.9. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Imobilul având N.C. 86815 și categoria de folosință drum, care asigură legătura între cele două imobile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism (imobilele având N.C. 92342 - 67.728 mp și N.C. 76966 - 1.504 mp) are o ampriza actuală de cca. 5,26 – 5,83 m. Se propune rezervarea unei suprafețe (fasie) de teren, cu lățime de câte 3,17 - 3,74 - m, care să permită modernizarea drumului la o ampriza de min. 9,00 m.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Proiectul propus prin prezenta documentație este de interes și necesitate publică la nivelul comunității.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)

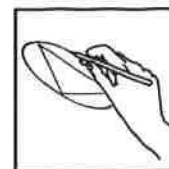
Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a Arhiepiscopiei Târgoviștei	1.504 mp	2,17%
Domeniu public al Județului Dâmbovița	67.728 mp	97,83%
Total	69.232 mp	100%

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse - după caz

În prezent, terenul având N.C. 86815, categoria de folosință „drum”, are o amprentă variabilă cuprinsă între cca. 5,26 m și 5,83 m, insuficientă pentru asigurarea condițiilor tehnice corespunzătoare modernizării și aducerii la parametri conformi cu normativele în vigoare privind profilul transversal minim al unui drum public.

În vederea realizării obiectivelor propuse – respectiv modernizarea și aducerea drumului la o amprentă minimă de 9,00 m – se impune rezervarea unei suprafețe suplimentare de teren, sub forma unor fâșii laterale cu lățimi variabile cuprinse între 3,17 m și 3,74 m, în funcție de configurația existentă din teren și de aliniamentele propuse prin documentația tehnică.

Lărgirea amprizei se va realiza exclusiv pe terenurile aflate în proprietatea Consiliului Județean, fără a afecta proprietăți private sau particulare. Prin urmare, nu sunt necesare exproprieri, dezmembrări sau alte proceduri de transfer al dreptului de proprietate între deținători privați.



Circulația juridică a terenurilor se lează astfel la eventuale operațiuni de actualizare cadastrală (reconfigurare limite, înscrierea noii amprize a drumului în cartea funciară), fără modificări ale regimului juridic al proprietății private.

Prin această intervenție se asigură:

- conformarea la profilul transversal minim reglementat;
- creșterea siguranței circulației;
- posibilitatea realizării elementelor constructive aferente (parte carosabilă, acostamente, șanțuri, zone de siguranță);
- încadrarea în parametri tehnici specifici categoriei funcționale a drumului.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție privind implementarea obiectivului propus:

- avizare și aprobare documentație de urbanism (P.U.Z.);
- elaborare Documentație tehnică pentru obținerea Autorizației de construire (D.T.A.C.);
- obținere Autorizație de construire;
- implementare proiect (lucrări de construire);
- utilizare investiție realizată.

4.2. Priorități de intervenție

Priorități de intervenție:

- amenajarea și organizarea unui nou cimitir eparhial;
- amenajarea infrastructurii colaterale / complementare necesară funcționării cimitirului (parcaje, iluminat, capelă, clopotniță, trapeză și sedii administrative etc.).

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivel de U.T.R.

La nivel de U.T.R., cimitirul generează un impact economic redus, prin venituri locale din taxe și crearea unor locuri de muncă pentru administrare și întreținere. Din punct de vedere social, acesta asigură un serviciu public esențial, contribuind la organizarea funcțională a zonei și la satisfacerea nevoilor comunității, cu un impact limitat asupra activităților urbane din vecinătate.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor formulate, eventuale restricții

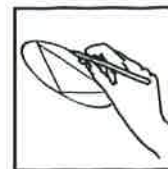
Elaboratorul documentației consideră că realizarea proiectului este necesară și benefică la nivelul întregii comunități.

5. ANEXE

5.1. Avize

Conform Certificatului de urbanism nr. 925 / 03.11.2025 eliberat de Primăria municipiului Târgoviște pentru faza P.U.Z. se vor obține următoarele avize:

- Alimentare cu apă - Compania de Apă Târgoviște Dambovița S.A.;
- Canalizare - Compania de Apă Târgoviște Dambovița S.A.;



- Gaze naturale - Distrigaz Sud Retele S.R.L.;
- Telefonizare - Orange Romania Communications S.A.;
- Securitate la incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Basarab I al Județului Dâmbovița;
- Aviz de amplasament I.S.U. - Inspectoratul pentru Situații de Urgență Basarab I al Județului Dâmbovița;
- Sanatatea populației - Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- Aviz Agenția pentru Protecția Mediului;
- Aviz Consiliul Județean Dâmbovița - Aviz Arhitect Șef;
- Aviz oportunitate - Primăria Municipiului Târgoviște;
- Aviz tehnic al Arhitectului Șef - C.T.A.T.U. Târgoviște;
- Aviz administrator drum (Primăria Municipiului Târgoviște pentru str. Laminorului);
- Aviz administrator drum (Consiliul Județean Dâmbovița pentru drum / parcela având N.C. 86815);
- Aviz Poliția Rutieră;
- Aviz Apele Române - Sistemul de Gospodărire a Apelor Dâmbovița.

6. DISCLAIMER

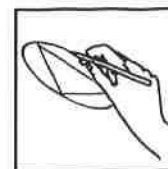
Orice posibilă eroare de tehno-redactare identificată în prezenta documentație va fi adusă la cunoștință elaboratorului pentru verificare, respectiv remediere, și va fi interpretată ca eroare materială îndreptată prin erată, dacă este cazul.

Proiectant general
S.C. Design Studio S.R.L.

Șef proiect,
Arh.-urb. Teodor Mihai Băte
(specialist atestat R.U.R.
simboluri B, D3, DZ0, E, G5, G6)

Intocmit,
urb. Andreea Prisecaru

Aprob,
Beneficiar,
Arhiepiscopia Târgoviștei
Preot Voicilă Gabriel



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație tehnică având caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

1.2. Baza legală a elaborării

- Codul Civil;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice 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;
- Reglementare Tehnică GM-010-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Reglementare Tehnică GM-007-2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se aplică pentru imobilele având N.C. 92342 în suprafață de 67.728 mp (intravilan, categoria de folosință arabil) și N.C. 76966 în suprafață de 1.504 mp (intravilan, categoria de folosință arabil), în suprafață totală de 69.232 mp, amplasate în județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, strada Laminorului, nr. 8 și 49, și a fost elaborat în vederea realizării obiectivului „Construire cimitir eparhial <<Grădina Învierii>> și capelă, clopotniță, trapeză și sedii administrative ale Arhiepiscopiei Târgoviște”.

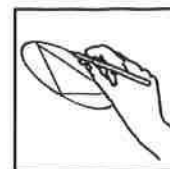
Prezenta documentație de urbanism (P.U.Z. și R.L.U. aferent) va produce reglementări urbanistice exclusiv pentru terenurile amplasate în județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, având N.C. 92342 și N.C. 76966, după aprobarea sa prin Hotărârea Consiliului Local (H.C.L.) Târgoviște.

Zona studiată prin P.U.Z., care excede zona reglementată, are caracter ilustrativ privind posibilele dezvoltări în ansamblu ale zonei, fără a induce condiții sau reglementări urbanistice.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu prezintă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare. Pe amplasament și în proximitatea acestuia nu există spații verzi publice amenajate.



Terenul reglementat prin P.U.Z. nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice și nu se afla în zona de protecție a obiectivelor înscrise pe această listă. De asemenea, nu există imobile cu potențial de resursă culturală / istorică sau parcelări cu valoare culturală / istorică.

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu este inclus într-un sit arheologic. În legătură cu acestea nu există potențial arheologic și nici potențial sau patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

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

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci și/sau altele asemenea.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice majore este interzisă.

P.U.Z. împreună cu R.L.U. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren delimitată, asigurând concilierea intereselor inițiatorului cu cele ale colectivității, respectiv protecția și valorificarea proprietății, concomitent cu apărarea interesului public.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retrageri minime zona edificabil imobil având N.C. 76966 (1.504mp):

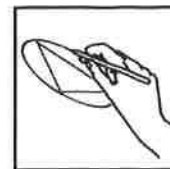
- Retrageri fata de aliniament = conform prevederilor administratorului L.E.A. 20 kW = 12 m din L.E.A. 20 kW;
- Retrageri fata de limitele laterale de proprietate ale terenului = 2,00 m;
- Retrageri fata de limita posterioara a terenului = 2,00 m.

Retrageri minime zona edificabil imobil având N.C. 92342 (67.728 mp):

- Retrageri fata de aliniament N.C. 86815 = 3.00 m fata de zona rezervata pentru modernizarea drumului la o ampriza de 9,00 m, cu respectarea prevederilor administratorului drumului;
- Retrageri fata de limitele laterale de proprietate ale terenului = 3,00 m;
- Retrageri fata de limita posterioara a terenului = 3,00 m.

Prevederi generale:

- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativelor tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- Zona de protecție a rețelelor / canalelor care traversează zona reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz;
- În zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- În afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, scări / rampe / terase acces, parcuri, rampe acces persoane cu dizabilitati, rampa acces subsol / demisol, console copertine / balcoane / streasina, amplasare cabină poartă, rețele de instalatii utilitati si echipamente aferente, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor



rezultate se va reconfigura automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z..

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul (pietonal și carosabil) la terenul ce face obiectul documentației de urbanism se realizează din Strada Laminorului, drum public asfaltat având N.C. 83863, cu o ampriza generală de cca. 20,00. Accesul la imobilul având N.C. 92342 în suprafața de 67.728 mp se face traversând imobilul având N.C. 86815 și categorie de folosință drum.

Imobilul având N.C. 86815 și categoria de folosință drum, care asigură legătura între cele două imobile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism (imobilele având N.C. 92342 - 67.728 mp și N.C. 76966 - 1.504 mp) are o ampriza actuală de cca. 5,26 – 5,83 m. Se propune rezervarea unei suprafețe (fasie) de teren, cu lățime de câte 3,17 - 3,74 - m, care să permită modernizarea drumului la o ampriza de min. 9,00 m.

Acces auto:

- Drumuri de acces și circulație interioară proiectate pentru vehicule funerare și autospeciale (capacitate de minimum 2 vehicule funerare simultan pe aleile principale).
- Pentru buna funcționare a proiectului propus, în interiorului suprafeței ce face obiectul prezentei documentații de urbanism se vor realiza locuri de parcare, conform necesarului de funcționare, dar nu mai puțin de 50 raportat la întreaga suprafață. Din totalul locurilor de parcare, min. 2 locuri vor fi dotate cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice și min. 2 locuri vor fi pentru persoanele cu dizabilități. Se propune ca locurile de parcare să fie umbrite natural cu arbori.

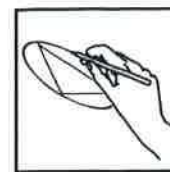
Circulație pietonală:

- Aleile pietonale dimensionate pentru flux simultan de 50–100 persoane, în funcție de dimensiunea
- Circulația pietonală în cadrul cimitirului este esențială pentru accesul vizitatorilor și pentru întreținerea adecvată a terenului. Aceasta va fi organizată pe mai multe niveluri, în funcție de importanța traseului și de accesul la locurile de veci:
 - Aleile principale vor avea lățimea de 5 m și vor lega intrarea cimitirului de sectoarele principale, facilități și zonele de servicii. Acestea vor permite circulația simultană a vizitatorilor și, dacă este necesar, a mijloacelor de întreținere.
 - Aleile secundare vor avea lățimea de 2,5 m și vor asigura accesul la grupurile de locuri de veci, fără a traversa alte loturi.
 - Spațiile dintre rândurile de morminte vor fi de 0,6 m, suficiente pentru deplasarea vizitatorilor în proximitatea locurilor de veci.

Transport al funeraliilor:

- Capacitate de preluare și deplasare a sicriilor/urnelor: 1–2 înmormântări simultan pe aleile principale,

Transport de întreținere și logistică:



- Vehicule pentru întreținerea spațiilor verzi, colectarea deșeurilor și aprovizionare cu materiale pentru întreținere.



2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare (alimentare cu energie electrică / canalizare / gaze naturale / alimentare cu apă / telecomunicații) va fi realizată prin racord la rețelele publice existente în zona sau alte soluții tehnice specifice.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse a se realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zona.

Canalizare

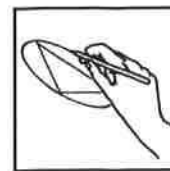
Canalizarea obiectivelor propuse a se realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zona.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse a se realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zona și/sau panouri fotovoltaice.

Specificatii:

1. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 30602511205247 / 19.12.2025 emis de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște:
 - Executarea lucrărilor în proximitatea instalațiilor operatorului de distribuție (OD) se va realiza strict conform condițiilor prevăzute în aviz și respectând normele tehnice de protecția muncii specifice.
2. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 48164 / 22.12.2025 emis de către Compania de apă Târgoviște - Dambovița:
 - Se respectă SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele existente de apă potabilă/canalizare și noile construcții.
 - În zonele cu cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare:
 - acestea se vor suprainălța și aduce la noua cotă a terenului;
 - eventualele deteriorări ale căminelor, cauzate de vicii ascunse după aducerea la noua cotă, vor fi remediate pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor.
 - Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare existente.
 - Pentru prevenirea degradării sau avarierii conductelor, se va solicita asistență tehnică de specialitate de la CATD.
 - Degradarea sau avariarea conductelor, prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, iar remedierea cade în sarcina celui care a provocat deteriorarea.
 - Nerespectarea integrală a acestor condiții conduce la anularea avizului de amplasament favorabil condiționat.



3. pentru AVIZUL FAVORABIL PUZ – nr. 84214-321.702.854 / 29.11.2025 emis de Distrigaz Sud rețele:

- Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza în regim de medie presiune, conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 7/2022, prin depunerea unei cereri de racordare la DGSR (poștă, fizic sau online).
- Reamplasarea racordurilor și a posturilor de reglare se efectuează de către beneficiarul investiției, printr-un operator economic autorizat ANRE.
- Conductele trebuie să fie amplasate la adâncimea minimă de 0,9 m, iar bransamentele la aproximativ 0,5 m la capăt, adâncimea putând fi modificată de lucrările efectuate în zonă (reabilitări stradale, trotuare, parcuri etc.).
- Amplasarea construcțiilor sau a lucrărilor în zona conductelor, a posturilor de reglare-măsurare sau a instalațiilor subterane trebuie să respecte Normele Tehnice NTPEE-2018 și distanțele minime de siguranță prevăzute pentru regimul de medie presiune.
- Construcțiile sau instalațiile subterane care intersectează traseul rețelelor existente trebuie poziționate la distanța minimă de siguranță, conform Tabelului 1 din NTPEE-2018, măsurată în proiecție orizontală față de limitele exterioare ale conductelor.

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

Terenul ce face obiectul P.U.Z. are forma și dimensiunile necesare care permit realizarea obiectivului propus. În urma modernizării drumului, se va proceda la o dezmembrare a parcelei, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, astfel încât să se asigure aliniamentul corespunzător față de infrastructura rutieră nou realizată. Dezmembrarea va fi organizată astfel încât să nu afecteze funcționalitatea generală a terenului și să permită păstrarea capacității de utilizare a acestuia pentru obiectivul propus.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus: 20% (în calculul procentului de spații verzi intra și zona ocupată de locurile de veci). În lungul aleilor principale din interiorul cimitirului se vor amenaja alinamente de arbori.

Spațiile verzi vor fi poziționate oriunde în interiorul zonei reglementate. Zonele verzi din interiorul zonei reglementate își pot schimba ulterior configurația peisagistică / spațială, respectându-se procentul minim. În zona cimitirului se va realiza o zonă de protecție perimetrală de minim 3,00 m, în vederea asigurării unor perdele naturale de protecție între investiția propusă și vecinătăți.

Având în vedere specificul obiectivului propus se recomandă realizarea unei împrejuriri opace. Împrejurirea va fi amplasată cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare. Materialele și culorile utilizate pentru realizarea împrejuririi, atât către aliniament, cât și spre celelalte laturi, vor avea un aspect ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei și al obiectivului propus. Se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente. Împrejurirea va avea o înălțime maximă de cca. 2,00 m față de cota terenului natural.

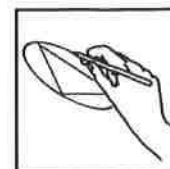
Pe frontul situat spre strada Laminorului, împrejurirea se va realiza din materiale transparente, în vederea asigurării vizibilității și deschiderii către arteră, respectând în același timp cerințele de siguranță și principiile de integrare în contextul estetic urban.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zone funcționale urbanistice propuse:

- GC2 - Zona pentru gospodărie comunală - cimitire;



- Ccr - Cai de comunicare rutiera si pietonala.

Terenul reglementat prin P.U.Z. este compatibil direct (fara a fi necesara elaborarea, avizarea si aprobarea unei alte documentatii de urbanism) cu urmatoarele zone funcționale urbanistice:

- GC - Zona pentru gospodărie comunală;
- SP1 - Spatii verzi amenajate, perdele de protectie;
- TE – Utilitati+platform de colectare deseuri;
- SV – Spatii verzi;
- Ccr - Cai de comunicare rutiera si pietonala;

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE (GC2 - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE)

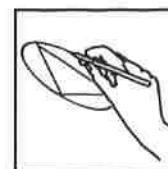
4.1. Articolul 1 - Funcțiuni premise / complementare

- cimitir (zona locuri de veci);
- constructii funerare (bordure, cavou, monument funerar etc.);
- capelă;
- clopotniță;
- trapeză;
- sedii administrative (administratie cimitir, sedii protoerii, alte sedii / spatii administrative, logistice, alte functiuni / destinatii compatibile etc.);
- sala de ceremonii / proceduri funerare;
- spatii tehnice si / sau de depozitare;
- spatii conexe / complementare functiunii de baza (depozitari, ateliere de productie manufacturiera pentru obiecte bisericesci, de cult sau obiecte funerare, camere mortuare, pompe funebre, spatii prezentare, garaje autovehicule de transport funerar etc.);
- grupuri sanitare, cabina paznic / ingrijitor;
- alei pietonale / carosabile;
- parcari;
- imprejmuire;
- spatii verzi;
- mobilier urban (bancute, cosuri de gunoi etc.);
- racord la utilitati;
- alte categorii de lucrari / constructii complementare / compatibile cu functiunea de baza (prin lucrari / constructii complementare / compatibile cu functiunea de baza se inteleg acele obiective avand o destinatie adaptata zonei si pentru care se vor obtine avizele / acordurile necesare conform legislatiei in vigoare, inclusiv Agentia pentru Protectia Mediului, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta, Directia pentru Sanatate Publica).

4.2. Articolul 2 - Funcțiuni compatibile

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări cu condiții, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

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



4.3. Articolul 3 - Funcțiuni interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- orice activitate sau construcție care nu este compatibilă / complementară cu funcțiunea de bază;
- depozitarea / producerea substanțelor explosive, radioactive sau care prezintă risc tehnologic major (ex. Obiective Seveso);
- utilizări care contravin reglementărilor în vigoare din punct de vedere urbanistic, de mediu, securitate la incendiu sau sănătatea populației.

4.4. Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism este situat în județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, strada Laminorului, nr. 8 și 49, în suprafață totală de 69.232 mp, alcătuit din imobilele având N.C. 92342 în suprafață de 67.728 mp (intravilan, categoria de folosință arabil) și N.C. 76966 în suprafață de 1.504 mp (intravilan, categoria de folosință arabil). Caracteristicile actuale ale parcelelor (suprafața, forma, dimensiune etc.) permit realizarea obiectivului propus.

4.5. Articolul 5 - Parcelarea

Ulterior aprobării P.U.Z. prin H.C.L. se pot realiza operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi) cu respectarea legislației în vigoare. În această situație, zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z., după caz.

Dezmembrarea se va face pentru servituti, utilitati si modernizari de drumuri.

4.6. Articolul 6 - Regimul juridic

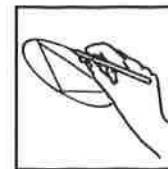
Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a Arhiepiscopiei Târgoviștei	1.504 mp	2,17%
Domeniu public al Județului Dâmbovița	67.728 mp	97,83%
Total	69.232	100%

4.7. Articolul 7 - Circulații și accese

Accesul (pietonal și carosabil) la terenul ce face obiectul documentației de urbanism se realizează din Strada Laminorului, drum public asfaltat având N.C. 83863, cu o ampriza generală de cca. 20,00. Circulațiile interioare parcelelor reglementate vor fi prevăzute cu trotore racordate la trotorele de la strada Laminorului.

Imobilul având N.C. 86815 și categoria de folosință drum, care asigură legătura între cele două imobile ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism este propus pentru modernizare la o ampriză totală de 9,00 m, în vederea îmbunătățirii accesului și a circulației auto în zona. În prezent, drumul având N.C. 86815 are o lățime variabilă de 5,26 – 5,83 m. Se propune rezervarea unei suprafețe (fasie) de teren, cu lățime de câte 3,17 - 3,74 - m, care să permită modernizarea drumului la o ampriză de min. 9,00 m.

- Circulația pietonală în cadrul cimitirului este esențială pentru accesul vizitatorilor și pentru întreținerea adecvată a terenului. Aceasta va fi organizată pe mai multe niveluri, în funcție de importanța traseului și de accesul la locurile de veci:



- Aleile principale vor avea lățimea de 5 m și vor lega intrarea cimitirului de sectoarele principale, facilități și zonele de servicii. Acestea vor permite circulația simultană a vizitatorilor și, dacă este necesar, a mijloacelor de întreținere.
- Aleile secundare vor avea lățimea de 2,5 m și vor asigura accesul la grupurile de locuri de veci, fără a traversa alte loturi.
- Spațiile dintre rândurile de morminte vor fi de 0,6 m, suficiente pentru deplasarea vizitatorilor în proximitatea locurilor de veci.

4.8. Articolul 8 - Parcaje

Pentru buna funcționare a proiectului propus, în interiorului suprafeței ce face obiectul prezentei documentații de urbanism se vor realiza locuri de parcare, conform necesarului de funcționare, dar nu mai puțin de 50 raportat la întreaga suprafață. Din totalul locurilor de parcare, min. 2 locuri vor fi dotate cu kit pentru încărcarea mașinilor electrice și min. 2 locuri vor fi pentru persoanele cu dizabilități. Se propune ca locurile de parcare să fie umbrite natural prin plantarea de arbori, în proporție de aproximativ un arbore la patru locuri de parcare. Această măsură urmărește atât îmbunătățirea confortului utilizatorilor, prin reducerea expunerii directe la soare, cât și creșterea calității peisajului urban și a eficienței ecologice a spațiilor de parcare. Arborii vor fi selectați astfel încât să se integreze armonios în specificul zonei și să nu afecteze funcționalitatea locurilor de parcare.

Suprafața de încărcare existentă pentru 2 locuri de parcare este de aproximativ 25 m², corespunzând unui loc standard de 2,5 x 5 m. Aceasta include spațiul necesar pentru manevră și acces, conform normelor în vigoare privind siguranța circulației și utilizarea eficientă a parcarii.

4.9. Articolul 9 - Aspectul exterior al clădirilor

Reguli privind aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile se vor integra în specificul general al obiectivului propus (arhitectura / finisaje / gama cromatică / raport plin-gol etc.);
- se interzice folosirea finisajelor având culori / texturi stridente;
- raportul plin-gol va fi în concordanță cu specificul arhitectural al funcțiunii propuse;
- fațadele secundare vor fi tratate arhitectural în mod armonios cu cele principale;
- se vor utiliza finisaje specifice programului arhitectural propus (tencuieli / vopseluri decorative, placări cu lemn / piatră / materiale compozite, etc.);
- este permisă amplasarea de firme / panouri publicitare cu aspect ce se încadrează în arhitectura generală a clădirilor; aceste elemente publicitare nu vor fi dominante pentru aspectul exterior al clădirilor.

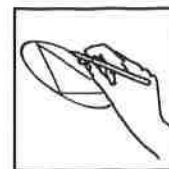
Aspectul exterior al clădirilor / construcțiilor și finisajele propuse

Reguli generale privind aspectul exterior al clădirilor / construcțiilor:

- arhitectura clădirilor va respecta specificul funcțiunii propuse (finisaje / gama cromatică / raport plin-gol etc.);
- este interzisă folosirea finisajelor având culori stridente (roz, mov, albastru intens, verde intens, portocaliu, roșu intens etc.) / texturi stridente (materiale strălucitoare - inox) ;
- fațadele secundare vor fi tratate arhitectural în mod armonios cu cele principale.

Finisaje fațade:

- tencuielă texturată (alba, bej, gri-bej, ocru, alte nuanțe naturale deschise la culoare);



- tencuiala pentru soclu (nuante compozite de majo, bej, gri);
- elemente de decoratiune bisericeasca (icoane) realizate in tehnica mosaic sau fresca (pictura);
- placare cu cărămidă aparentă;
- placare cu piatra naturala;
- accente (material / textura / culoare) in proportie de max. 5% din suprafata desfasurata totala a fatadelor.

Tâmplărie exterioară:

- tâmplărie cu profile din PVC (cu aspect de lemn / culoare alb, maro sau gri antracit) si geam termoizolant;
- tâmplărie cu profile din aluminiu (culoare maro sau gri antracit) si geam termoizolant;
- tâmplărie din lemn stratificat si geam termoizolant.

Balustrade:

- balustrade din elemente metalice (culoare maro / gri antracit / nrgu).

Acoperis:

- terasa (circulabila / necirculabila);
- acoperis de tip sarpanta in doua sau patru ape;
- acoperis de tip bisericesc (cupola, turla etc.) la capela, turn clopotnita, alte cladiri bisericesci;
- pe acoperis se pot monta sisteme de productie a energiei din surse regenerabile (panouri fotovoltaice, panouri ACM etc.), paratragnet, elemente de cult (cruce), echipamente / sisteme aferente instalatiilor, lucarne / ferestre de mansarda.

Învelitoare:

- tabla metalica faltuita (gri antracit / maro);
- țiglă metalica ondulata (gri antracit / maro);
- țiglă ceramica.

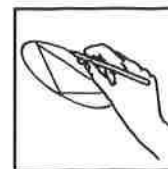
Împrejmuire:

- tip 1 (zona locurilor de veci): imprejmuire opaca (min. 90%) cu înălțimea maxima de 2,20 m;
- tip 2 (imobil avand NC 76966 si zona aferenta parcarii si constructiilor cu functiuni diverse realizate pe imobil avand NC 92342): imprejmuire opaca (min. 90%) cu înălțimea maxima de 2,00 m (limite laterale / posterioare) sau imprejmuire semitransparenta cu înălțimea maxima de 2,00 m (catre drumuri / circulatii publice / semi-publice);
- pozitia imprejmuirilor se va stabili la urmatoarele faze de proiectare (avize / D.T.A.C.);
- finisaje imprejmuiri: tencuială texturata (alba, bej, gri-bej, alte nuante naturale deschise la culoare), placare cu cărămidă aparentă, placare cu piatra naturala, panouri / placi prefabricate din beton, elemente metalice, elemente din lemn, elemente din material compozit.

4.10. Articolul 10 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă va fi egală cu $H_{max}/2$ sau clădirile pot fi alipite, respectând prevederile Codului Civil, normele privind sănătatea populației și normele privind securitatea la incendiu. Distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă, respecta prevederile Codului Civil, normele privind sănătatea populației și normele privind securitatea la incendiu.

4.11. Articolul 11 - Condiții de echipare edilitară



Obiectivele realizate se vor racorda la rețelele publice de utilități existente în zona (rețea alimentare cu apă, rețea alimentare energie electrică, rețea alimentare gaze naturale, rețea canalizare, rețea telecomunicații). Conform condițiilor impuse de avize.

Specificatii:

4. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 30602511205247 / 19.12.2025 emis de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște:

- Executarea lucrărilor în proximitatea instalațiilor operatorului de distribuție (OD) se va realiza strict conform condițiilor prevăzute în aviz și respectând normele tehnice de protecția muncii specifice.

5. pentru AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT – nr. 48164 / 22.12.2025 emis de către Compania de apă Târgoviște - Dambovița:

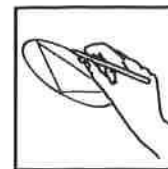
- Se respectă SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele existente de apă potabilă/canalizare și noile construcții.
- În zonele cu cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelilor de apă și/sau canalizare:
 - acestea se vor suprainălța și aduce la noua cotă a terenului;
 - eventualele deteriorări ale căminelor, cauzate de vicii ascunse după aducerea la noua cotă, vor fi remediate pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor.
- Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură pe rețelele de apă/canalizare existente.
- Pentru prevenirea degradării sau avarierii conductelor, se va solicita asistență tehnică de specialitate de la CATD.
- Degradarea sau avariarea conductelor, prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, iar remedierea cade în sarcina celui care a provocat deteriorarea.
- Nerespectarea integrală a acestor condiții conduce la anularea avizului de amplasament favorabil condiționat.

6. pentru AVIZUL FAVORABIL PUZ – nr. 84214-321.702.854 / 29.11.2025 emis de Distrigaz Sud rețele:

- Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza în regim de medie presiune, conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 7/2022, prin depunerea unei cereri de racordare la DGSR (poștă, fizic sau online).
- Reamplasarea racordurilor și a posturilor de reglare se efectuează de către beneficiarul investiției, printr-un operator economic autorizat ANRE.
- Conductele trebuie să fie amplasate la adâncimea minimă de 0,9 m, iar bransamentele la aproximativ 0,5 m la capăt, adâncimea putând fi modificată de lucrările efectuate în zonă (reabilitări stradale, trotuare, parcuri etc.).
- Amplasarea construcțiilor sau a lucrărilor în zona conductelor, a posturilor de reglare-măsurare sau a instalațiilor subterane trebuie să respecte Normele Tehnice NTPEE-2018 și distanțele minime de siguranță prevăzute pentru regimul de medie presiune.
- Construcțiile sau instalațiile subterane care intersectează traseul rețelilor existente trebuie poziționate la distanța minimă de siguranță, conform Tabelului 1 din NTPEE-2018, măsurată în proiecție orizontală față de limitele exterioare ale conductelor.

4.12. Articolul 12 - Împrejmuiri

Având în vedere specificul obiectivului propus se recomandă realizarea unei împrejmuiri opace. Împrejmuirea va fi amplasată cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare. Materialele și culorile utilizate pentru realizarea împrejmuirii, atât către aliniament, cât și spre celelalte laturi, vor avea un aspect



ce se integrează în specificul arhitectural și funcțional al zonei și al obiectivului propus. Se interzice utilizarea materialelor și a culorilor stridente. Împrejmuirea va avea o înălțime maximă de cca. 2,50 m față de cota terenului natural.

Pe frontul situat spre strada Laminorului, împrejmuirea se va realiza din materiale transparente, în vederea asigurării vizibilității și deschiderii către arteră, respectând în același timp cerințele de siguranță și principiile de integrare în contextul estetic urban.

4.13. Articolul 13 - Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.)

P.O.T. max. propus = 30% (suprafața ocupată de locurile de veci nu intra în calcul P.O.T.)

4.14. Articolul 14 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.)

C.U.T. max. propus = 0,6 (suprafața ocupată de locurile de veci nu intra în calcul C.U.T.)

4.15. Articolul 15 - Regim maxim de înălțime (R.h. max.)

R.h. max. propus: S/DS+ P+2E (sau similar cu respectarea H. max.)

4.16. Articolul 16 - Înălțimea maximă a clădirilor (H. max.)

H. max. propusă: 15,00 m față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran); sunt permise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru clopotnița, turla/turlele capela, diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, paratrăsnet etc.

4.17. Articolul 17 - Procent minim spații verzi (S.V. min.)

S.V. min. propus: 20% (în calculul procentului de spații verzi intra și zona ocupată de locurile de veci).

Spațiile verzi vor fi poziționate oriunde în interiorul zonei reglementate. Zonele verzi din interiorul zonei reglementate își pot schimba ulterior configurația peisagistică / spațială, respectându-se procentul minim. În zona cimitirului se va realiza o zonă de protecție perimetrală, în vederea asigurării unor perdele naturale de protecție între investiția propusă și vecinătăți. În situația în care se vor realiza zone cu pavaj înierbat, suprafața înierbată (conform modelului de pavaj utilizat) va intra în calculul procentului de spații verzi.

În lungul aleilor principale din interiorul cimitirului se vor amenaja aliniamente de arbori.

Circulațiile interioare parcelor reglementate vor fi prevăzute cu trotuare racordate la trotuarele de la strada Laminorului.

4.18. Articolul 18 - Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

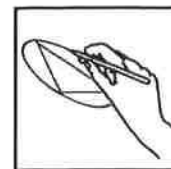
Retrageri minime zona edificabil imobil având N.C. 76966 (1.504 mp):

- Retrageri față de aliniament = conform prevederilor administratorului L.E.A. 20 kW = 12 m din L.E.A. 20 kW;
- Retrageri față de limitele laterale de proprietate ale terenului = 2,00 m;
- Retrageri față de limita posterioară a terenului = 2,00 m.

Retrageri minime zona edificabil imobil având N.C. 92342 (67.728 mp):

- Retrageri față de aliniament N.C. 86815 = 3,00 m față de zona rezervată pentru modernizarea drumului la o ampriza de 9,00 m, cu respectarea prevederilor administratorului drumului;
- Retrageri față de limitele laterale de proprietate ale terenului = 3,00 m;
- Retrageri față de limita posterioară a terenului = 3,00 m.

Prevederi generale:- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind



sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

- Zona de protecție a rețelor / canalelor care traversează zona reglementată, se poate reconfigura / diminua automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) la următoarele faze de proiectare, cu condiția avizării de către deținătorii / administratorii obiectivelor respective, în baza unor studii de coexistență / specialitate, după caz;

- În zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;

- În afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, scări / rampe / terase acces, parări, rampe acces persoane cu dizabilitati, rampa acces subsol / demisol, console copertine / balcoane / streasina, amplasare cabină poartă, rețele de instalații utilități și echipamente aferente, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;

- În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat (fără a fi necesară elaborarea și aprobarea unei alte documentații de urbanism) prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z..

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu va constitui unitate teritorială de referință distinctă aferentă P.U.G. al Municipiului Trăgoviste.

6. DEFINIREA UNOR TERMENI

Aliniamentul (conform Reglementare Tehnica GM-007-2000 - Ghid privind elaboarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, Art. 23)

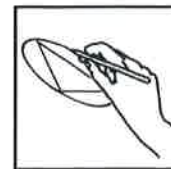
Aliniamentul reprezintă limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Coefficientul de utilizare a terenului - C.U.T. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2)

Coefficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă 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.

Procentul de ocupare a terenului - P.O.T. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2)

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă 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.



Unitatea teritorială de referință - U.T.R. (conform Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa 2)

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) reprezintă o 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. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

7. DISCLAIMER

Orice posibilă eroare de tehnoredactare identificată în prezenta documentație va fi adusă la cunoștința elaboratorului pentru verificare, respectiv remediere, și va fi interpretată ca eroare materială îndreptată prin erată, dacă este cazul.

Proiectant general
S.C. Design Studio S.R.L.

Sef proiect,
Arh.-urb. Teodor Mihai Băte
(specialist atestat R.U.R.
simboluri B, D3, DZ0, E, G5, G6)

Intocmit,
urb. Andreea Prisecaru

Aprob,
Beneficiar,
Arhiepiscopia Târgoviștei
Preot Voicilă Gabriel