

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

**PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ
ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE,
CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE**
*Mun.Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114, județ
Dâmbovița*

Beneficiar: **MĂNESCU GHEORGHE** – Comuna Tătărani, Sat Gheboieni, Str. Ruja, Nr. 132,
Județ Dâmbovița

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN
LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU
COMERCIAL/SPĂLĂTORIE,
CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ,
CĂLCĂTORIE**

NR. PROIECT: **Z614/2025**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică
Popescu, Nr. 114**

BENEFICIAR: **MĂNESCU GHEORGHE**
Adresa: Comuna Tătărani, Sat Gheboieni,
Str. Ruja, Nr. 132, Județ Dâmbovița

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

FAZA PROIECTARE: **P.U.Z.**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2a – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.2b – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G ÎN CURS DE ELABORARE	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 500
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 500
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 300
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 300
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 300
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației	7
1.2 Obiectul P.U.Z.	7
1.3 Surse documentare.....	7
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă	8
2.2. Elemente ale cadrului natural	11
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	13
2.5 Echiparea edilitară	15
2.6 Probleme de mediu.....	16
2.7. Opțiuni ale populației	16
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	16
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	16
3.3 Valorificarea cadrului natural	17
3.4 Modernizarea circulației	17
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	17
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	23
3.7 Protecția mediului	23
3.8 Obiective de utilitate publică	24
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	24
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	25

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE

Adresa: Mun.Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114, județ Dâmbovița

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

Beneficiar: MĂNESCU GHEORGHE – Comuna Tătărani, Sat Gheboieni, Str. Ruja, Nr. 132, Județ Dâmbovița

Data: 2025; Cod proiect: Z614

Faza: Plan urbanistic zonal

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare zonă funcțională și de reglementare detaliată a zonificării a unui teren proprietate privată a beneficiarului, persoană fizică **MĂNESCU GHEORGHE**, situat în Mun. Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114.

Parcela care face obiectul PUZ este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște și are o suprafață totală de **498 mp** (din acte) și **487 mp** (măsurată).



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 853/09.10.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin (1), întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

Prin documentația PUZ, se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

1.3 Surse documentare

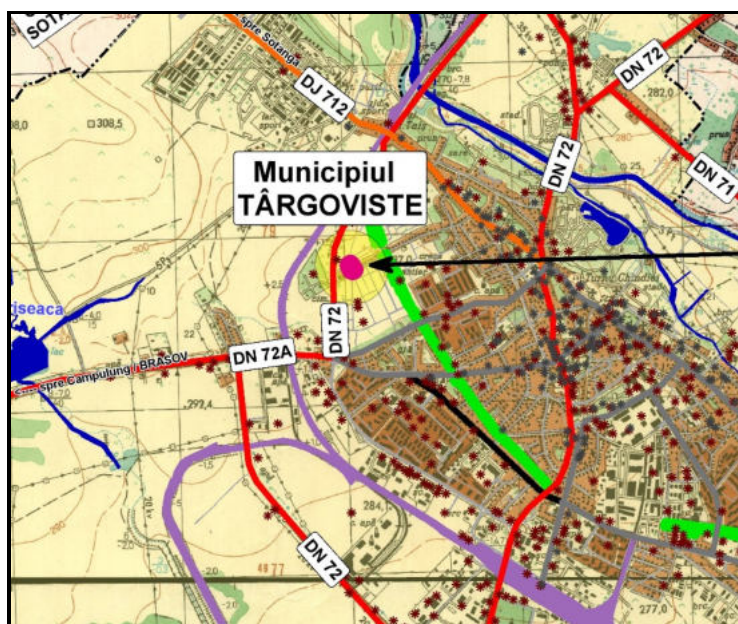
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;

- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Act de adjudecare autentificat cu nr. 30/2013/21.05.2024;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

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



Încadrarea în teritoriu și localitate

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

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU, imobilul aparține subzonei LMu1 – zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) – cu clădiri de tip urban.

Reglementări specifice LMu1:

- În această subzonă funcțională se încadrează Zonele cu Condiții de Autorizare Directă (ZCAD);
- Funcțiunea dominantă a subzonei este locuirea pe fiecare parcelă în parte și în fiecare construcție în parte;
- Funcțiunile complementare admise pe parcelele distincte din subzonă: LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, TE necesare locuințelor din subzonă, CCp.

Utilizări permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă (cu excepția parcelelor ocupate în întregime de funcțiunile complementare admise:

a. Locuire, ca activitate preponderentă pe fiecare parcelă cu locuințe în parte; ponderea locuirii în clădirile principale este de minimum 75% din SD a fiecărei clădiri în parte.

b. Activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte; aceste activități se pot desfășura în clădirile principale, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu reglementările CLMT. Ponderea

spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 25% din SD a fiecărei clădiri în parte. Activitățile complementare locuirii sunt următoarele: Parcare sau/și garare de maximum 5 autoturisme pe parcelă; Depozitare produse fără nocivitate; Comerț cu amănuntul; Exercițarea activităților profesionale libere (avocatură, proiectare, medicină etc.); Alte servicii.

c. Parcelele situate în suprafețele delimitate în ZCAD și care se încadrează în categoria parcelelor construibile direct beneficiază de autorizarea directă a construirii, conform RAEC care face parte integrantă din RLUMT;

d. Parcelele din subzona LMu1 care nu sunt situate în ZCAD sunt construibile dacă caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții:

- Lungimea aliniamentului: minim 9,0 m;
- Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei): minimum 12,00 m;
- Suprafața parcelei: 200 mp.

Utilizări permise cu condiții:

a. pe parcelele situate în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit amenajările vor fi autorizate printr-un plan urbanistic zonal;

b. pe parcelele situate în zonele de protecție a infrastructurii feroviare, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii;

c. pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii;

d. pe parcelele situate în zonele de protecție ale râurilor Ialomița și Mierca, ale Iazului Morilor și ale canalelor de aducțiune a apei, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului.

Interdicțiile temporare de construire se introduc până la aprobarea PUZ cu regulament aferent și a PUD, în următoarele situații:

a. pe toate parcelele aflate în situațiile cuprinse la utilizări permise cu condiții;

b. pe parcelele care au cel puțin o limită comună cu următoarele zone sau subzone funcționale: LI, IS, I, P, GC, TE, S, TRA, TAGR.

c. pe parcelele care sunt destinate pentru una dintre zonele sau subzonele funcționale descrise în alineatul precedent;

d. pe parcelele unde urmează fie a se realiza artere de circulație auto sau pietonală noi, fie a se lărgi arterele de circulație existente;

e. pe parcelele situate în ZCAD și care se încadrează în categoriile de: parcele construibile indirect (art. 19.2.,21/RAEC); parcele neconstruibile (art. 19.3.,22/RAEC);

f. pe parcelele din subzona LMu1 care nu sunt situate în ZCAD și ale căror caracteristici geometrice nu se încadrează în cel puțin una dintre condițiile de la alin. 7.3.1.1.4.;

g. pe parcelele situate în zona TRS, construirea va fi autorizată după certificarea solidității construcției, în conformitate cu actele normative în vigoare și cu concluziile studiilor elaborate prin grija Ministerului Lucrărilor Publice și al Amenajării Teritoriului;

h. pe parcelele care sunt destinate funcțiunilor complementare admise;

i. pe parcelele de locuințe care au o limită comună cu una dintre parcelele cu folosința actuală sau destinație prevăzută la art. 7.3.1.1.3.- LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, TE necesare locuințelor din subzonă, CCp.

j. pe parcelele care au o limită comună cu alte zone funcționale decât cele prevăzute la art. 7.3.1.1.3.- LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, TE necesare locuințelor din subzonă, CCp.

Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor:

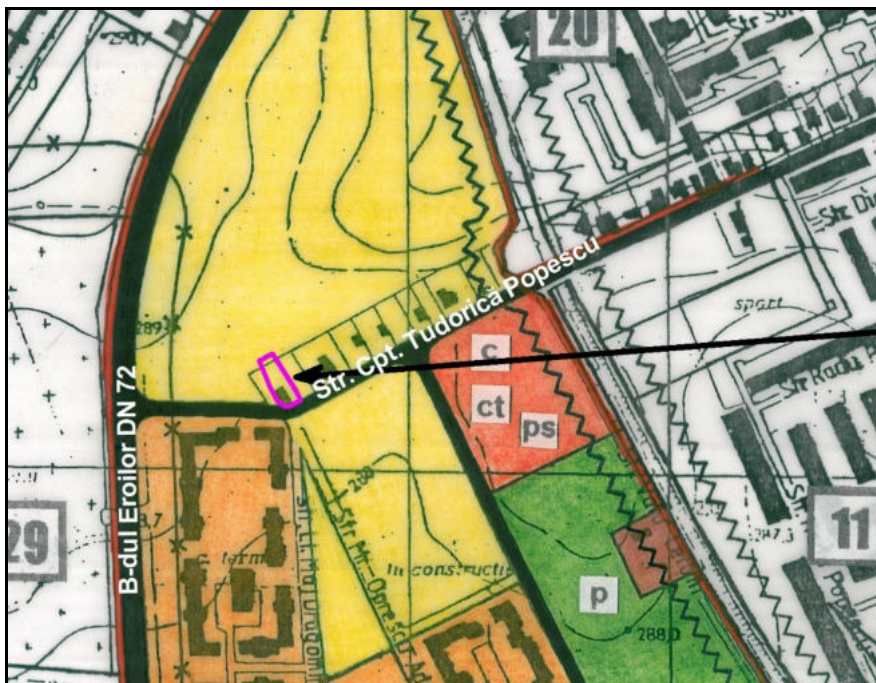
Orientarea față de punctele cardinale a încăperilor cu funcțiuni de locuit este cea de la art. 7.3.1.1.8.- Ferestrele încăperilor cu funcțiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre stradă și/sau spre fundul parcelei, pentru ca în aceeași locuință să existe un număr minim de încăperi cu funcțiuni de locuit care să fie orientate defavorabil.

Amplasarea construcțiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN, DJ, DC) se va face în conformitate cu art. 7.3.1.1.5.c. Pe parcelele situate în zonele de protecție a DN, DJ, DC, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legii;

Amplasarea construcțiilor pe parcelele riverane căilor ferate se va face în conformitate cu alin. 7.3.1.1.5.d. - Pe parcelele situate în zonele de protecție ale râurilor Ialomița și Mierea, ale lazului Morilor și ale canalelor de aducțiune a apei, construcțiile și amenajările vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD, aprobate conform legilor privind autorizarea construcțiilor și privind protecția mediului- limitele de parcelă care mărginesc căile ferate publice care fac parte din domeniul public al statului, fiind aliniamente ale parcelelor; amplasarea clădirilor spre aceste aliniamente trebuie să se facă în conformitate cu regulile de aliniere stabilite de CLMT prin PUZ cu regulamente aferente;

Indicatori urbanistici aprobați

POT = 35%; CUT = 1,0; Niv. = 3,0.



Încadrarea în PUG

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG în curs de elaborare", scara 1 :5000, amplasamentul care face obiectul PUZ aparține zonei funcționale L1 - "Subzona locuințelor individuale și colective mici cu regim redus de înălțime", subzona L1a - "Subzona pentru locuințe individuale și colective mici situate în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice".

Indicatorii propuși pentru subzona funcțională L1a sunt următorii:

- POT maxim = 50%
- CUT maxim pentru construcții cu maxim 3 niveluri = 1,3 mp ADC/mp teren;
- Rh maxim este de 4 niveluri supratere:
- P+2+M / (S)+P+2+M;
- P+2+1R / (S)+P+2+1R;
- D+P+1+M / (S)+D+P+1+M;
- D+P+1+1R / (S)+D+P+1+1R.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel în punctul cel mai înalt va fi de maxim 12 m și minim 9m.



În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 :1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita zonei studiate în PUZ și reperele urbane din vecinătate:

- Restaurant (Taverna Dacilor);
- Service auto;
- Piese auto;
- Sorana (depozit).



Încadrarea în zonă

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de Zonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 (până la 10,00 m) - cu clădiri de tip urban, unde valorile maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 35%; CUT = 1; Niv = 3,00.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul cercetat este situat pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu un relief plan și stabil.
- Din punct de vedere geologic în zonă află depozite cu vârstă Pleistocen superior, nivelul înalt.
- Forajul geotehnic executat a interceptat depozite aluvionare colmatate cu fracțiune argilooasă peste care se dispun depozite argiloase - prăfoase.

- Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat, acesta situându-se la adâncimea cca 9.00 m.

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

Factori avuți în vedere	Categorii Punctaj	
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Lucrări fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	redușă	2
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	ag = 0.24 g	2
TOTAL puncte		10

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

- Conform analizelor de laborator și a identificărilor preliminare, pământurile care formează terenul de fundare și zona activă fundațiilor existente se încadrează pământuri coezive, slab coezive, cu compresibilitate redusă.

- Conform lucrărilor geotehnice executate anterior, stratul de pietriș cu nisip se extinde până la adâncimi de peste 10.00 m.

- Săpăturile se vor executa cu pereți verticali sprijiniți sau cu pereți în taluz sau 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 de susținere a malurilor. Se va acorda o atenție sporită lucrărilor de sprijiniri, deoarece o deficiență a acestora poate duce la instabilitatea terenului, construcțiilor cât și la costuri suplimentare ulterioare.

- Executarea săpăturilor cu pereți verticali nespriziniti pana la maximum 0.90 m adâncime 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 observa fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectiva sau săpătura se va transforma în pereți cu taluz.

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

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

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

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Cpt. Tudorică Popescu pe latura de sud și din strada Herța pe latura de vest, străzi care fac legătura cu B-dul Eroilor DN 72.

Strada Cpt. Tudorică Popescu se află în stare bună, are o lățime de 13,20 m, este asfaltată și se circulă în dublu sens/o bandă pe sens.

Strada Herța se află în stare bună, are o lățime de 7,50 m, este asfaltată și se circulă în dublu sens/o bandă pe sens.

Directia de scurgere a apelor pluviale: spre drumul public.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc.

Străzile Cpt. Tudorică Popescu și Herța se încadrează la străzi de categoria a IV-a - de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.



Str. Cpt. Tudorică Popescu



Str. Herța

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita zonei studiate;
- limita parcelei care face obiectul PUZ;
- limite parcele din vecinătate.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă cu suprafața de 487 mp, NC 72439;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Cpt. Tudorică Popescu; strada Herța;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuire, instituții și servicii, locuire colectivă;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil".

Vecinătăți amplasamentul studiat:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - Nord - Petrion SRL | - pe o distanță de 9,10 m; |
| - Nord – Str. Herța | - pe o distanță de 1,38 m; |
| - Est - Maghiran Ghiocel | - pe o distanță de 37,98 m; |
| - Sud - str. Cpt. Tudorică Popescu | - pe o distanță de 10,09 m; |
| - Vest - str. Herța | - pe o distanță de 40,13 m. |

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul studiului nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI. În vecinătate nu se află clădiri clasate ca monument sau clădiri cu valoare;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces din str. Herța pe latura de vest;
- Regim de aliniere este discontinuu în zonă;
- Amplasamentul care face obiectul PUZ, este construit.

Pe parcela studiată există conform actelor de proprietate și *Planului de amplasament și delimitare a imobilului* pe amplasamentul studiat există în momentul de față **o construcție - locuință, propusă pentru schimbare de destinație, din locuință în spațiu comercial – spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie.**

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	487.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	94.2	19.34%
- constructie C1 - Locuinta, propusa pentru schimbare destinatie	94.2	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	188.4	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	392.8	80.66%
INDICI URBANISTICI : POT = 19.34%; CUT = 0,38; Nr. Niv. = P+1		



Parcela studiată

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

- Nord-Est – Locuință funcțională la distanța de 21,70 m față de limita parcelei;
- Nord-Vest – Locuință funcțională la distanța de 30,00 m, locuință funcțională la distanța de 12,30 m față de limita parcelei și 25,10 m față de clădirea existentă propusă pentru schimbare de destinație;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 0,85/0,95 m față de limita parcelei (perete opac pe latura de vest) și la 6,10 m față de obiectivul propus - clădirea existentă propusă pentru schimbare de destinație; locuințe funcționale la distanța de 7,56 m, respectiv 21,60 m;
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 18,20 m față de limita parcelei;
- Sud-Vest – Locuință colectivă – bloc, la distanța de 16,58 m.

Nu se propune construirea unor clădiri noi, ci se schimbă destinația unei locuințe existente, în spațiu comercial (spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie).

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

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

Canalizarea menajeră

- În zona studiată există rețea de canalizare ape uzate.
- Clădirea existentă este branșată la acestea.

Alimentarea cu gaze

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Gospodăria comună

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.
- Direcția de scurgere a apelor pluviale**
- Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre drumul public.

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

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

2.7. Opțiuni ale populației

Prin Certificatul de urbanism nr. 853/09.10.2025 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

Se propune schimbarea destinației locuinței existente în spațiu comercial - spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie.

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

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

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

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat, parcela studiată este situată în UTR 19, unde funcțiunea dominantă este de Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10 m) – **LMu1** - cu clădiri de tip urban, unde valorile maxime ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele: POT = 35,0%, CUT = 1, Niv = 3,0.

Funcțiuni complementare: LI, IS (cu excepția ISsp), I (cu excepția unităților poluante), Pp, TE necesare locuințelor din subzonă, CCp.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul nu este amplasat într-un cadru natural deosebit.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Herța pe latura de vest.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarul existent al străzii Herța direct pe parcelă.

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

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluentă și siguranța traficului auto. Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel: "5.3.1. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

Proiectantul propune realizarea a 2 de locuri de parcare, cu dimensiunile de 2,50 m/5,00 m.

Capacități de transport maxime admise:

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

- gabaritul drumului public strada Cpt. Tudorică Popescu: 13,20 m;
- gabaritul drumului public strada Herța: 7,50 m;
- greutate maximă admisă: 10,0 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune schimbarea destinației locuinței existente în spațiu comercial - spalatorie, curățatorie ecologică, călătorie.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

S – Zonă comerț și servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirii propuse pentru schimbare destinație astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent spre vest (str. Herța) va fi de minim 3,00 m;
- retragerea față de limita laterală sudică (str. Cpt. Tudorică Popescu) va fi de minim 6,00 m;
- retragerea față de limita laterală nordică va fi de minim 5,00 m.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 0,68 m și 2,00 m;

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcelă este de **170 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **487**

mp.

Bilanț teritorial:

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

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	5340.00		100%
SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	2714.00	100%	51%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	2177.00	80%	
ZONA CAI DE COMUNICATIE PIETONALA	422.00	16%	
ZONA SPATII VERZI IN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULATIE	115.00	4%	
SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	2139.00	100%	40%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	532.00	25%	
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMu	1607.00	75%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT= 1; Niv = 3,0			
EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - S - din care:	487.00	100%	9%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	170.00	35%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	487.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	170.00	35%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	147.00	30%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=35%; CUT= 1; Rh max. = P+2; H max. cornisa = 9.00 m; H max. coama = 11.00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 1
- Rh maxim = P+2
- H max cornișă = 8,00 m; H max. coamă = 11,00 m
- Pentru anexe H max. = 5,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 30%.

✱ **NUMĂR ANGAJATI** estimati: 2;

*** Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU – UTR 19.****Aspectul exterior al construcțiilor:**

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

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 58/15.01.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Este interzisă desfășurarea în clădirile cu destinația de locuință sau în spațiile adiacente acestora a activităților de curățare chimică «uscată» în care se utilizează substanțe sau amestecuri clasificate cancerigene din categoria 1 conform tabelului 3.6.1 „mutageni ai celulelor embrionare” conform tabelului 3.5.1 sau “toxice pentru reproducere” din categoria 1 conform tabelului 3.7.1 din anexa I la Regulamentul (CE) nr. 1.272/2008.

Curățarea chimică «uscată» a țesăturilor în care se folosesc solvenți organici sau solvenți organici halogenați clasificați în categoriile prevăzute la art. 152 se realizează numai cu echipamente cu sistem închis, construite special, care nu permit emisii fugitive de solvenți. Această cerință nu se aplică pentru curățarea manuală a petelor de pe țesături.

1. Unitățile care prestează servicii de curățătorie chimică iau următoarele măsuri de precauție corespunzătoare pentru a minimiza emisiile de solvenți în timpul pornirii și opririi operațiunilor de curățare chimică «uscată»: ușile de încărcare ale echipamentului de curățare chimică trebuie să fie închise atunci când nu sunt utilizate; după încărcarea echipamentului, ușile acestuia trebuie închise înainte de pornire și trebuie menținute închise pe parcursul ciclului de uscare și curățare.

2. În cazul în care este montat un ventilator de extracție pentru a menține o presiune negativă în interiorul echipamentului de curățare chimică în timpul încărcării, evacuarea acestui ventilator trebuie direcționată către un filtru cu carbon adsorbant, înainte de descărcarea în atmosferă.

3. Toate echipamentele de curățare chimică trebuie să aibă dispozitive de blocare pentru a preveni:

- pornirea echipamentului când ușa de încărcare este deschisă;
- deschiderea ușii de încărcare înainte de încheierea ciclului de curățare al echipamentului când cuva nu se mai rotește.

4. Toate echipamentele de curățare chimică trebuie să aibă dispozitive de blocare pentru a opri automat echipamentul în oricare dintre următoarele situații:

- deficitul apei de răcire;
- defectarea capacității de răcire a condensatorului electric;
- defectarea capacității de răcire a sistemului de refrigerare sau defectarea sistemului de încălzire al mașinii de curățare care conduce la imposibilitatea de a usca încălătura de țesături.

5. Ușile de fixare, sifonul cu buton și filtrul de scame trebuie să fie închise înainte de pornirea echipamentului și menținute închise pe toată perioada ciclului de uscare și curățare.

6. Echipamentele de curățare chimică «uscată» trebuie să aibă dispozitive de blocare pentru a opri automat echipamentul în cazul în care ușile de fixare, sifonul de buton și filtrul de scame nu sunt închise corespunzător.

7. Echipamentele de curățare chimică «uscată» trebuie să fie prevăzute cu dispozitive de control termostatic sau echivalent pentru a controla temperatura maximă de funcționare, corespunzătoare solventului utilizat, în conformitate cu recomandările producătorului.

8. Echipamentele de curățare chimică «uscată» trebuie să fie prevăzute cu o tavă de vărsare, având capacitatea de cel puțin 110% din volumul celui mai mare rezervor al echipamentului, în caz contrar, echipamentele vor fi poziționate departe de canalele de scurgere care pot fi contaminate ca urmare a evacuărilor de solvent organic și solvent organic halogenat.

9. Reziduurile contaminate cu solvenți vor fi îndepărtate din echipamentul de curățare chimică «uscată» prin evacuarea filtrului de pulbere, prin îndepărtarea filtrului ecologic sau cu ajutorul sistemelor de pompare instalate.

10. Emisiile de solvent din instalație nu trebuie să depășească 20 de grame de solvent per kilogram de produse curățate și uscate pe an.

Activitățile unităților de spălătorie și curățare chimică nu se vor extinde dincolo de locația unității.

Unitățile de spălătorie și curățătorie chimică trebuie să înregistreze în scris, săptămânal, următoarele date legate de operațiunile de curățare chimică «uscată»:

- a. greutatea totală a hainelor sau a țesăturilor curățate (în kg);
- b. volumul de solvent adăugat la mașină (în litri);
- c. volumul de reziduuri contaminate cu solvenți pompate sau scoase din echipament (în litri).

Fiecare echipament de curățare chimică «uscată» trebuie întreținut de o persoană calificată corespunzător, la intervalele recomandate de producător.

Întreg personalul de exploatare trebuie să fie instruit de angajator cu privire la operarea fiecărui echipament, la controlul și utilizarea solvenților de curățare chimică «uscată».

Fiecare echipament de curățare chimică «uscată» trebuie instalat și exploatat în conformitate cu recomandările producătorului, stabilite în manualul de utilizare, pentru a minimiza eliberarea de solvenți în aer, sol și apă.

Unitățile care prestează servicii de curățătorie chimică trebuie să dețină piese de schimb și consumabile, în special cele supuse uzurii continue, sau acestea să fie disponibile în scurt timp de la solicitare, pentru ca defecțiunile să poată fi remediate rapid.

Detaliile tuturor lucrărilor de întreținere, testare și reparații efectuate la fiecare echipament de curățare chimică «uscată», inclusiv la cântarele utilizate pentru cântărirea încărcăturilor, trebuie înregistrate în scris.

La scoaterea din funcțiune a echipamentului de curățare, solvenții și reziduurile contaminate cu solvenți din echipament vor fi eliminate în conformitate cu prevederile din legislația de protecție a mediului și de eliminare a deșeurilor.

Toți solvenții trebuie depozitați:

- a) în recipientele în care au fost furnizați, cu capacul închis permanent, cu excepția perioadei de utilizare; sau
- b) în colectoarele de scurgere, fabricate din materiale impermeabile, rezistente la coroziune;
- c) departe de surse de căldură și/sau lumină puternică.

La umplerea echipamentelor de curățare chimică «uscată», recipientul cu solvent trebuie:

- a) să aibă capacul scos doar atunci când se află lângă mașina de curățare chimică, gata de umplere;
- b) să aibă o capacitate care să permită golirea întregului conținut în echipamentul de curățare chimică «uscată» la fiecare ciclu de umplere;
- c) să permită înlocuirea imediată a capacului după golire.

Materiale absorbante adecvate trebuie ținute în apropierea instalației pentru a curăța eventualele scurgeri de solvenți și/sau de deșeuri contaminate cu solvenți.

Deșeurile contaminate cu solvenți, precum reziduurile de solvent, trebuie depozitate:

- a) în recipiente sigilate adecvate, cu capacul bine închis;
- b) pe o pardoseală impermeabilă adecvată;
- c) departe de sistemele de canalizare;
- d) departe de surse de căldură și/sau de lumină puternică.

Spațiile de lucru necesită iluminare naturală și artificială. Iluminatul trebuie să garanteze o vizibilitate adaptată tipului și cerințelor operațiunii în cauză. Valorile minime ale nivelului de iluminare exprimate în lux sunt după cum urmează:

- a) zone de trecere, coridoare, scări, lift, rampe de încărcare: 100 lx;
- b) toalete, grupuri sanitare, vestiare: 200 lx;

- c) zone de primire marfa, etichetare, sortare, spălare și curățare chimică, călcare și presare: 300 lx;
- d) zone pentru verificarea și modificarea hainelor și a lenjeriei, manopere de croit, cusut: 750 lx.

În încăperile unităților de spălătorie și curățătorie chimică se asigură următoarele temperaturi ambientale care nu trebuie depășite:

- a) zona murdară: 26°C;
- b) zona curată: 30°C.

Dacă sunt depășite temperaturile prevăzute se vor lua următoarele măsuri:

- a) răcirea incintei în timpul nopții;
- b) protejarea incintei de radiațiile solare, cu ajutorul jaluzelelor exterioare;
- c) poziționarea cât mai departe de zonele de lucru a instalațiilor cu sarcini termice mari.

Funcționarea unităților de spălătorie și curățătorie chimică se realizează cu respectarea Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant, cu modificările și completările ulterioare.

În cadrul operațiunilor de curățare chimică "uscată" se vor lua măsuri adecvate pentru limitarea expunerii la produse chimice prin contactul cu pielea, inhalarea vaporilor și aerosolilor, în special prin:

- a. dozarea automată a produselor chimice periculoase, dacă este posibil;
- b. respectarea instrucțiunilor de utilizare și a recomandărilor de precauție din fișele cu datele de securitate ale furnizorilor de materii prime;
- c. purtarea mănușilor de protecție adecvate tipului de produs chimic, dacă există riscul de contact cu pielea;
- d. purtarea ochelarilor de protecție adecvați tipului de produs chimic, dacă există riscul de stropire;
- e. dezinfectarea suprafețelor cu ajutorul șervețelilor umede, în locul produselor care se aplică prin pulverizare;
- f. manipularea solvenților organici volatili sau a produselor chimice care produc aerosoli numai în încăperi bine aerisite, ventilate.

În cadrul operațiunilor de spălare a rufelor se vor lua următoarele măsuri de igienă și de protecție personală pentru persoanele aflate în zona murdară:

- a) respectarea măsurilor generale de protecție și de îngrijire a pielii;
- b) spălarea și dezinfectarea mâinilor după îndepărtarea mănușilor;
- c) introducerea într-un sac a îmbrăcămintii de protecție și dezinfectarea mâinilor la părăsirea zonei murdare;
- d) evitarea purtării bijuteriilor pe mâini și antebrățe, dacă o activitate necesită dezinfectia mâinilor;
- e) interzicerea mâncatului, băutului și purtării machiajului;
- f) purtarea, în general, a îmbrăcămintii de protecție peste hainele de lucru și schimbarea acesteia cel puțin o dată pe săptămână;
- g) purtarea mănușilor de unică folosință (EN ISO 374-1) de către persoanele care pot intra în contact cu rufe murdare. Pentru sortarea rufelor murdare se recomandă purtarea mănușilor impermeabile, rezistente la perforare;
- h) purtarea măștilor chirurgicale (cu protecția gurii și a nasului) potrivite ca protecție față de agenții infecțioși. La manipularea rufelor foarte murdare și a rufelor umede este necesară purtarea măștilor din clasa de protecție FFP2, chiar dacă rufele se află în saci închiși. Sunt importante instruirea și monitorizarea personalului cu privire la purtarea corectă a măștilor.

Se asigură vestiare separate pentru hainele de lucru și pentru îmbrăcămintea lucrătorilor.

Măsurile de curățare și dezinfecție pentru mâini, suprafețe, dispozitive se înregistrează într-un plan de igienă și se asigură respectarea măsurilor.

În cazul în care aerul evacuat dintr-un proces de curățare chimică «uscată» este respirat de lucrători și limita de emisie a unui compus organic volatil stabilită conform legislației de mediu diferă de limita de expunere stabilită conform legislației privind sănătatea și securitatea în muncă, atunci se aplică limita cea mai strictă.

Lucrătorii din unitățile de spălătorie și curățătorie chimică, inclusiv personalul de întreținere și curățenie, sunt instruiți periodic de angajator cu privire la pericolul generat de produsele chimice, de agenții biologici infecțioși, de contactul cu sânge sau alte fluide corporale și cu privire la măsurile de protecție necesare.

În timpul lucrărilor de amenajare, dar și pe parcursul funcționării, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților - zgomot, vibrații, praf, fum, noxe, etc., astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Beneficiarul dorește desfășurarea unor activități de spălătorie, curățătorie, călcătorie ecologice.

O spălătorie și curățătorie ecologică reprezintă o alternativă modernă la curățarea chimică tradițională (dry cleaning), axată pe protejarea sănătății tale și a mediului.

Principalele diferențe față de metodele clasice sunt:

- Metoda "Wet Cleaning" (Curățare Umedă): În loc să folosească solvenți toxici, curățătoriile ecologice folosesc apă și mașini de spălat performante care controlează precis temperatura și mișcările mecanice pentru a nu deteriora fibrele delicate.
- Detergenți Biodegradabili: Se utilizează soluții de curățare organice, fără fosfați sau substanțe chimice agresive, care sunt blânde cu pielea și nu poluează pânza freatică.
- Protecția Țesăturilor: Tehnologiile ecologice (cum ar fi sistemul Lagoon) permit curățarea hainelor cu etichetă "Dry Clean Only", lăsându-le mai moi la atingere și fără mirosul chimic specific.
- Sustenabilitate: Aceste unități sunt proiectate să consume mai puțină apă și energie electrică, reducând amprenta de carbon.

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, într-o zonă preponderent rezidențială conform PUG, dar caracterizată de o funcționalitate mixtă, în care locuințele individuale și colective coexistă cu servicii de proximitate (restaurant, service auto, depozit, spații comerciale mici).

Investiția propusă — schimbarea destinației construcției existente din locuință în spațiu comercial / spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie — se integrează armonios în contextul urban existent prin următoarele principii:

1. Integrare funcțională

- Funcțiunea propusă este compatibilă cu destinația zonei conform PUG (zonă rezidențială mixtă cu servicii de proximitate).
- Activitățile propuse (spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie) au caracter nepoluant, se desfășoară în spațiu închis, fără emisii, zgomote sau mirosuri care să afecteze vecinătățile.
- Serviciile au un caracter de utilitate publică, deservind populația din zonă și contribuind la diversificarea ofertei locale.

2. Integrare volumetrică și arhitecturală

- Se menține volumul existent al construcției, fără modificări semnificative ale regimului de înălțime sau al amprentei la sol.
- Intervențiile propuse vizează doar adaptarea spațiilor interioare și reabilitarea fațadelor.
- Se vor utiliza materiale și culori compatibile cu fondul construit al zonei — tencuieli decorative în nuanțe deschise, elemente din lemn sau metal vopsit, tâmplării moderne de culoare neutră.
- Se va urmări o imagine arhitecturală curată și contemporană, dar discretă, integrată în specificul zonei.

3. Integrare urbanistică

- Amplasamentul beneficiază de acces direct la strada Herta, care asigură o circulație locală adecvată pentru traficul de aprovizionare redus specific unei activități de servicii.
- Se vor asigura locuri de parcare conform normativelor în vigoare, fără afectarea circulației publice.
- Amenajările exterioare (pavaje, zone verzi, împrejurimi) vor fi tratate unitar, cu materiale permeabile și vegetație decorativă, pentru integrarea armonioasă în țesutul urban.

4. Integrare vizuală și ambientală

- Reclama specifică activității va fi de dimensiuni reduse, amplasată pe fațadă într-o manieră discretă, fără a afecta imaginea urbană.
- Sistemul de iluminat exterior va fi de tip ambiental, cu surse LED direcționate doar spre zonele de acces, pentru a evita poluarea luminoasă.
- Se vor respecta toate normele privind nivelul de zgomot, vibrații și emisii admise în zone rezidențiale.

5. Sustenabilitate și protecția mediului

- Activitatea propusă are caracter ecologic, utilizând tehnologii moderne de curățare cu consum redus de apă și detergenți biodegradabili.
- Apele uzate vor fi preluate în rețeaua publică de canalizare, cu respectarea condițiilor impuse de operatorul local.
- Se vor implementa măsuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor, iar spațiile tehnice vor fi ventilate corespunzător.
- Se mențin spațiile verzi existente și se propune completarea lor cu vegetație decorativă de talie mică și medie.

Concluzie:

Prin soluțiile propuse, investiția se integrează armonios în cadrul urban existent, respectând caracterul mixt al zonei, specificul arhitectural local și normele de protecție a mediului. Intervențiile nu generează disfuncționalități în zonă și contribuie la creșterea atractivității și funcționalității cartierului, prin introducerea unor servicii moderne, ecologice și utile comunității locale.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

- Se va menține bransamentul existent pentru alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu apă

- Se va menține bransamentul existent pentru alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră

- Se va menține bransamentul existent.
- Apele pluviale din incintă vor fi descărcate prin conducte pluviale adecvate spre rigolele existente ale drumului public.

Alimentarea cu gaze

- Pentru alimentarea cu gaze se menține bransamentul la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe conform avizului gestionarului de utilitate.

Gospodăria comunală

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.
- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

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

3.7 Protecția mediului

Investiția propusă are un caracter nepoluant și se încadrează în categoria activităților cu impact redus asupra mediului, fiind o intervenție realizată asupra unei construcții existente, fără lucrări de demolare masivă sau modificări structurale semnificative. Cu toate acestea, pentru protejarea factorilor de mediu și menținerea echilibrului ecologic al zonei, se vor aplica următoarele recomandări:

1. Gestionarea apelor uzate

- Apele uzate rezultate din activitatea de spălătorie / curățătorie vor fi colectate separat de cele menajere și evacuate în sistemul public de canalizare
- Se vor utiliza instalații de filtrare și decantare pentru reținerea particulelor solide și a substanțelor chimice, înainte de deversare.
- Vor fi respectate limitele impuse de NTPA-002 și NTPA-001/2005 privind calitatea apelor uzate evacuate.

2. Utilizarea echipamentelor ecologice

- Echipamentele tehnologice vor fi de ultimă generație, cu consum redus de apă, energie electrică și detergenți biodegradabili.
- Substanțele folosite în procesele de curățare vor fi conforme cu reglementările REACH și Regulamentul (CE) nr. 648/2004 privind detergenții, fără compuși toxici sau volatili.

3. Gestionarea deșeurilor

- Deșeurile menajere și resturile nepericuloase vor fi colectate selectiv, conform prevederilor Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor.
- Deșeurile periculoase (filtre uzate, ambalaje de substanțe chimice, etc.) vor fi colectate separat, etichetate și predate operatorilor autorizați.

4. Controlul poluării aerului și zgomotului

- Activitatea propusă nu generează emisii în atmosferă. Totuși, se vor folosi sisteme de ventilație cu filtre de reținere, pentru asigurarea unei calități optime a aerului interior.

- Nivelul de zgomot produs de echipamente va respecta STAS 10009/88 și HG 321/2005, nefiind depășite limitele admise pentru zone mixte rezidențiale.

- Programul de funcționare al activității va fi stabilit astfel încât să nu creeze disconfort pentru vecinătăți.

5. Protecția solului și a apelor subterane

- Nu se vor executa lucrări de natură să afecteze stratul geologic sau nivelul hidrostatic al terenului.
- Este interzisă deversarea accidentală a substanțelor chimice sau a apelor uzate în sol.
- Platformele exterioare vor fi impermeabilizate, iar zonele de depozitare a materialelor vor fi acoperite și protejate împotriva infiltrațiilor.

6. Amenajarea spațiilor verzi

- Se va menține sau reamenaja vegetația existentă pe amplasament, utilizând specii autohtone cu întreținere redusă.

- Spațiile verzi vor avea rol estetic și funcțional, contribuind la reducerea prafului și reglarea microclimatului local.

- Se recomandă plantarea de arbori decorativi de talie mică și arbuști pereni, în zonele perimetrale.

7. Controlul impactului vizual

- Finisajele exterioare se vor realiza în nuanțe deschise, naturale, compatibile cu cele din contextul urban existent.

- Se vor evita materialele lucioase, reflexive sau culorile stridente.

- Reclama publicitară (totem, firmă) va fi dimensionată moderat și va respecta normele privind protecția vizuală a mediului urban.

Concluzie

Prin aplicarea recomandărilor propuse, investiția va funcționa în condiții de impact minim asupra mediului, asigurând protecția resurselor naturale, menținerea calității aerului, apei și solului, precum și un nivel ridicat de siguranță și confort pentru populația din zonă. Activitatea propusă este conformă principiilor dezvoltării durabile și nu generează riscuri ecologice semnificative, contribuind la o dezvoltare echilibrată și responsabilă a municipiului Târgoviște.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea schimbării destinației unei construcții existente în spațiu comercial - spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie este în totalitate proprietate privată, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

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

Categorii de investiții/costuri:

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

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

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții – Dotări - vor fi acoperite din fonduri Europene.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorului privat (beneficiarului investiției) sau fonduri Europene.

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

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune schimbarea destinației construcției existente în spațiu comercial/ spălătorie, curățătorie ecologică, călcătorie, regim de înălțime **P+1**, pe un teren cu suprafața de **487 mp**, proprietate a beneficiarului **MĂNESCU GHEORGHE**, situat pe strada Cpt. Tudorică Popescu.

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ: POT = 35 %; CUT = 1.**

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public strada Herța.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "SCHIMBARE DESTINAȚIE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚIU COMERCIAL/SPĂLĂTORIE, CURĂȚĂTORIE ECOLOGICĂ, CĂLCĂTORIE", Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

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

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

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața de **487 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană fizică MĂNESCU GHEORGHE**, domiciliat în comuna Tătărani, sat Gheboieni, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în intravilanul Municipiului Târgoviște, Str. Cpt. Tudorică Popescu, Nr. 114, **număr cadastral 72439**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este **S – Zonă comerț și servicii**.

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

- nu este cazul.

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate, locuințe și clădiri pentru servicii.

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

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

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

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

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

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

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Se propune menținerea aliniamentului existent.

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

Alinierea clădirilor față de aliniament s-a stabilit astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent spre vest (str. Herța) va fi de minim 3,00 m;

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

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

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

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

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

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

- **accesul pietonal** se va realiza din trotuarul existent al străzii Herța.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

Pentru parcela cu numărul cadastral **72439** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 30% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **S - Zonă comerț și servicii.**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază :

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

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

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

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

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

R.G.U. cu referire la :

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

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

R.G.U. cu referire la :

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

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

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

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

- art. 17 – parcelare;**

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea

art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

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

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

ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII - S

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- S - zonă comerț și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- comerț;

- servicii.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- spălătorie;

- curățătorie ecologică;

- călcătorie;

- spații administrative;

- anexe;

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

- construcții și echipamente edilitare;

- alei carosabile, trotuare, parcări;

- mobilier urban, indicatoare rutiere;

- platforme depozitare deșeuri.

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

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

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

- pe toată perioada efectuării lucrărilor se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi).

- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște.

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

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

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- se recomandă ca construcțiile să fie însoțite dispere vest;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- construcțiile se vor retrage la minim 12,60 m față de axul drumului pe latura sudică;

- construcțiile se vor retrage la minim 6,75 m față de axul drumului pe latura vestică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limită de parcelă.
- construcțiile se vor retrage la minim 3,00 m față de aliniamentul existent al drumului public pe latura vestică.

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita laterală sudică (str. Cpt. Tudorică Popescu) va fi de minim 6,00 m;
- retragerea față de limita laterală nordică va fi de minim 5,00 m.
- retragerea față de limita posterioară va fi de minim 0,68 m și 2,00 m;
- regim de construire: izolat;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Herța și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesul va avea o dimensiune de minim 5,00 m;
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din trotuarul existent al străzii Herța.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirea propusă este racordată la rețelele de energie electrică, gaze, apă și canalizare. Se propune menținerea bransamentelor existente.
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

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

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 11,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);
- regim maxim de înălțime propus P+2;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

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

Articolul 20- PARCAJE:

- pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel: "5.3.1.
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;

- arborii de talie înaltă vor fi plantați cu mare atenție, astfel încât să nu afecteze clădirea din punct de vedere plastic, dar și a siguranței;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

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

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim – 35%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 1;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 19.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu