

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM:

Urbanist Miruna Chirițescu



PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE:

Inginer Marian Radu



REDACTARE
GRAFICĂ:

Nicoleta Orboiu

REDACTARE:

Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 - ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. - SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. - REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. - IMAGINE ZONĂ	
P6. - PROFILE 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	9
2.3. Circulația	10
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	11
2.5 Echiparea edilitară	12
2.6 Probleme de mediu	13
2.7. Opțiuni ale populației	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	13
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	14
3.3 Valorificarea cadrului natural	14
3.4 Modernizarea circulației	14
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	15
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	18
3.7 Protecția mediului	20
3.8 Obiective de utilitate publică	21
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	21
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	21

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Crângului, nr. 5D

Proiectant: S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște

Beneficiari: VOINESCU GHEORGHE - MARIAN și VOINESCU ANDREEA – Com. Șotânga, sat Șotânga, str. Malului, nr. 2

Data: martie 2023; Cod proiect: Z511

Faza: Plan urbanistic zonal



1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de schimbare a zonei funcționale în scopul realizării unei construcții – spălătorie auto, pe un teren cu suprafața de **1.800 mp**, proprietate privată a beneficiarilor **VOINESCU GHEORGHE - MARIAN și VOINESCU ANDREEA**, situat pe Str. Crângului, Nr. 5D, UTR 38, în cartierul Priseaca.



În Certificatul de Urbanism nr. 1157/13.12.2022 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (4) și (5), este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ – "Construire spalatorie auto", 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;
- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico edilitare impuse, separatori hidrocarburi, etc.
- 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;

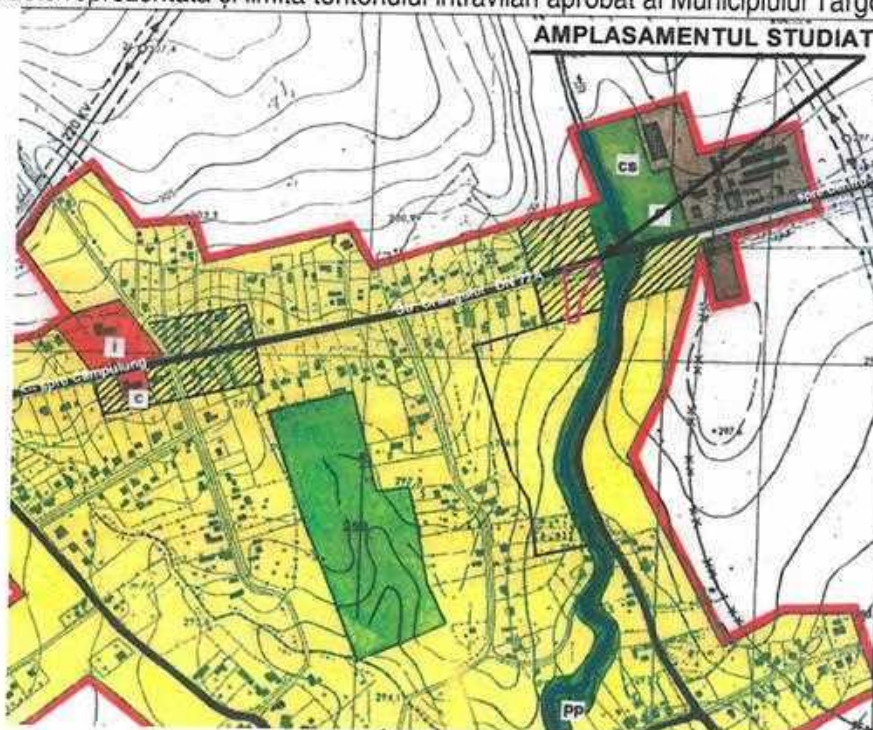
- Contractul de vânzare autenticat cu nr. 3193/07.10.2022;
- Studiu geotehnic;
- Studiu echipare edilitară;
- Studiu circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.I;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

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.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 38. Pe planșa este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 :1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ. Terenul este situat în intravilanul Municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: LMr – Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m);

Tipuri de subzone funcționale: LMr1, ISas, ISs, ISi, ISs, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA;

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități de tip IS pentru funcțiuni necesare; activități de tip GC – cimitir; activități de tip I, în limita incintelor existente; activități de tip Pcs; spații plantate cu val de protecție de-a lungul Pârâului Mierea; terenuri agricole în intravilan (funduri de parcele, ce pot deveni accesibile numai prin reparcelări, pentru care nu există solicitare de construire);

Utilizări permise cu condiții: toate parcelele amplasate la străzi existente și care nu aparțin zonelor cu condiții de autorizare directă sau la str. Crângului, cu condiția adaptării regulilor de construire din zonele cu condiții de autorizare directă învecinate; zona de protecție a cursurilor de apă; zona de protecție a monumentelor istorice.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): parcelele adiacente la str. Crângului.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan - stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane Târgovistei.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile mamoașe acoperite de depozite de origine cuaternară - argile. Poziția straielor este aproape orizontală.
- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de bălțire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial- proluvială (argile, argile slab nisipoase).
- Valorile parametrilor geotehnici ai straielor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca fiind dificile de fundare.
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 (hartă anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,80- 0,90 m de la nivelul terenului.
- Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/pluioasă/70-80 mm).
- Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8, (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani.
- Conform normativului P 100 / I - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor - zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30g iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.
- Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (nisip argilos) dă o presiune convențională de bază $P_{conv} = 275 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației $B = 1,0 \text{ m}$ și o adâncime de fundare $D_f = -2,0 \text{ m}$.
- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va sistematiza terenul pe verticală având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de bălțire temporară.
- Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.
- Conform „Indicator de norme de deviz și catalog pentru lucrări de terasamente TS” - MLPAT 1994, după modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este următorul:

de compartare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:								
Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in săpătură) kg/m3	Afanarea dupa executarea săpăturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tamacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
3	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200-1400	14-28
6	Nisip argilos	slab coezive	mijlociu	I	I	-	1700-1850	14-28%

2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Crângului DN 72A pe latura de nord.

Strada Crângului reprezintă o arteră importantă a Municipiului Târgoviște (DN 72A), se circulă în dublu sens și are 1 benzi/sens.

DN 72A are lățimea de 25,00 m, cu 2 benzi de circulație, câte o bandă de circulație pe sens, format din 7,0 m partea carosabilă, rigole și spații verzi neîntreținute.

Drumul național are 2 benzi de circulație de 3.50 m fiecare, are sistem rutier elastic și este încadrat de acostamente din balast și santuri de pamant.

Sistemul rutier al drumului național în zona este următorul :

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 15 cm
- Fundație balast – 30 cm

Proprietatea este dispusă de-a lungul drumului național DN 72A între kilometrul 7+272 și kilometrul 7+319 pe partea stângă a drumului.



Str. Crângului(DN 72A) (documentar foto)

Str. Câmpului are o lățime de cca. 10,00 m format din: 4,00 m asfalt, acostamente pietriș și spații verzi neîntreținute.



Str. Câmpului (documentar foto)

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

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

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc. 1:1000 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 intravilan aprobat (cca 130 m);
- limita PUZ-uri aprobate (in partea de nord pentru realizare cartiere de locuit);
- limita zona studiată (include DN 72A, strada Câmpului, terenurile agricole neconstruite din partea de est și vest);
- limita proprietate beneficiar.



Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Strada Crângului (DN72A);
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: locuințe, servicii, terenuri agricole;
- terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil"; În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2, service auto SC PRISEACA SERV SRL, DASO CADO POOL;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - Str. Crângului

Est - HR 388 (Pârâul Mierea)

Sud - NC 88432 (Lot 2)

Vest - NC 88432 (Lot2)

- pe o distanță de 47,00 m;

- pe o distanță de 84,18 m;

- pe o distanță de 12.62 m;

- pe o distanță de 68,85 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces facil la drumul național;

- Amplasamentul este traversat de o linie electrică de medie tensiune LEA20V, a carei zonă de protecție este de 24,0 m (12.00 m din axul liniei);
- Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A;
- Parcela studiată se află în zona de protecție a Pârâul Mierea;
- Conform studiului de inundabilitate terenul este inundabil în procent de 100%;
- Drumul adiacent necesită modernizare;
- Cursul de apă Pârâul Mierea necesită intervenții pentru curățare.



Parcela studiată (documentar foto)

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

Nord – Locuință funcțională la distanța de 46,0 m;

Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 97,0 m;

Est – Locuință funcțională la distanța de 102,50 m;

Sud – Locuință funcțională la distanța de 136,0 m;

Vest – Locuințe funcționale la distanțele de 74,00 m, 74,50 m.

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- Compania de Apa Targoviste-Dâmbovița (CATD) are în exploatare, în zonă, 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.

Canalizarea menajeră

- În zona studiată există rețea de canalizare ape uzate. Rețeaua de canalizare existentă în cartierul Prișeaca este dimensionată pentru un debit $Q_{max.orar} = 17 \text{ mc/h}$, este de tip ramificat (colector principal și colectoare secundare) și este realizată din conducte din PVC -SN4 (Dn = 250 mm - 315 mm), se desfășoară în lungul DN 72A și a celorlalte străzi locale ale cartierului.

Alimentarea cu gaze

- Pe DN 72A există sistem de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului propus DEER Sucursala Târgoviște deține LEA 20 kV și LEA 0,4 kV.

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 spațiile verzi de pe parcelă.

Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

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 – spălătorie auto 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

Administrația publică locală ar trebui să aprecieze ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni de servicii, în timp ce proprietarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1157/13.12.2022 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**

Beneficiarii doresc construirea unei spălătorii auto în cartierul Priseaca.

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei 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).

Conform studiului de circulație accesul se va realiza din DN 72A și se va respecta culoarul de dezvoltare.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Prescripții conform PUG aprobat:

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 38, unde funcțiunea dominantă este de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - **LMr**.

Avem ca Subzone funcționale: LMr1, ISas, ISi, ISS, ISc, IScu, GC, I, Pcs, Ppp, TAG, TA.

Indicatori urbanistici: POT max. = 15%; CUT max. = 0.30.

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.

Interdicții temporare de construire până la elaborare PUZ pentru schimbarea zonei funcționale stabilită prin PUG pentru parcela studiată.

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul nu este amplasat într-un cadru natural deosebit. Zona este antropizată prin construire.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ, mai ales că parcela este neconstruită și neîntreținută.

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 Crângului (DN72A).

Accesul rutier la drumul national se va realiza direct, cu racordare simplă, razele de racordare vor fi de min. 12.00m. Accesul rutier va avea lățimea în incinta cat si in zona limitei de proprietate de 6.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre incinta obiectivului, astfel apele pluviale vor fi dirijate în incinta obiectivului, nu spre drumul national.

Beneficiarul investitiei va monta la iesirea din obiectiv indicatorul rutier : fig. B2 „ Oprise ”, corelandu-se semnalizarea rutiera cu marcajul existent în zona pe drumul national.

Cea mai apropiata cladire a obiectivului (spatiul comercial) se va afla la distanta de 29.00 m fata de marginea drumului national si la 32.57 m fata de axul drumului. Împrejmuirea se va afla la 13.80 m fata de axul drumului national si la 10.30 m fata de marginea partii carosabile a drumului national.

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la fiecare boxă amenajată cât și pentru accesul tehnic (salubritate, vidanjări, situații de urgență - I.S.U.).

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul străzii Crângului direct pe parcelă.

Toate constructiile si amenajarile 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.

Sistemul rutier al drumului de acces la obiectiv va fi echivalent cu cel al drumului national existent în zona si anume :

- BA 16 – 4 cm
- BADPC 22,4 – 6 cm
- ABPS 31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 12 cm

- Fundație balast – 30 cm

Același sistem rutier va avea și platforma parcarii din incintă.

Trotuarul drumului de acces amenajat în incinta obiectivului va avea următoarea alcătuire :

- BA 16 – 4 cm
- Beton C16/20 – 10 cm
- Balast – 10 cm

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 fluenta și siguranța traficului auto.

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

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, spălătoria auto se încadrează la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederi RGU, pct. 5.3., pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Documentația prevede amenajarea în incinta parcelei a 5 locuri de parcare - amenajate longitudinal, având dimensiunea de 2,50x5,00 m, evitându-se parcare în spațiul public al străzii Crângului.

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 Strada Crângului (DN 72A): 25,00m;
- gabaritul drumului Strada Câmpului: 10,00m;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Descrierea soluției de organizare spațial – urbanistică

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de: spălătorie auto și spațiu comercial.

Se propun cca 5 posturi spălătorie auto și un spațiu comercial cu dimensiuni reduse care va avea rolul de a deservi vizitatorii spălătoriei.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:

IS – Instituții și servicii

Operațiuni urbanistice propuse:

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- Față de limita proprietății spre nord, spre strada Crângului - la o distanță de 17,80 m și 18,60 m (la limita zonei de protecție LEA 20 (12,00m));
- Față de limita proprietății spre est - la o distanță de 3,00 m;
- Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 2,00 m;
- Față de limita posterioară a proprietății spre sud – la o distanță de 5,00 m.

Bilanț teritorial:

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	24830.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	7437.00	100%	30%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	2628.00	35%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	384.00	5%	
ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APA(PARAUŁ MIEREA)	574.00	8%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	3851.00	52%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	15593.00	100%	63%
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- LMr	15593	100%	
INDICI URBANISTICI : POT max. = 15%; CUT max. = 0.3; Rh max. = P+1, H max. = 10,00 m			
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	1800.00	PROC.	7%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	270.00	15%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	270.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	990.00	55%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	540.00	30%	

* suprafață care nu intră în calculul total

Indicatori urbanistici propuși:

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 15%
- CUT maxim = 0,15
- Rh maxim = Parter
- 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 aprobat – UTR 38.

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

■ Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de 270,0 mp. Suprafața desfășurată propusă va fi de maxim 270,00 mp.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- Se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, nuanțe de 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;
- Se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;
- Pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb,gri,crem, roșu,maro,gri) ;
- Tămplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb și diverse nuanțe de gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- Portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

Pentru a integra construirea unei spălătorii auto în municipiul Târgoviște, pe strada Crângului (DN72A), este esențial să se respecte o serie de reguli și bune practici pentru a asigura o dezvoltare armonioasă, sustenabilă și compatibilă cu zona. Iată câteva reguli și recomandări esențiale:

1. Respectarea Regulamentelor Urbanistice și de Zonificare

Planuri Urbanistice: Se va avea în vedere conformitatea proiectului cu Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Târgoviște, asigurându-se că terenul este zonificat pentru utilizarea în domeniul auto.

Autorizări: Se vor obține toate autorizațiile necesare de la autoritățile locale și alte instituții relevante înainte de începerea construcției.

2. Accesibilitate și Circulație

Acces Rutier: Se va asigura un acces facil și sigur la spălătoria auto de pe DN72A, prevenind congestiile de trafic și asigurând fluiditatea circulației.

Parcare Adekvată: Se vor planifica spații suficiente pentru parcare a vehiculelor clienților, astfel încât să se evite blocarea drumurilor adiacente și să se asigure o circulație internă eficientă.

3. Design Arhitectural și Integrare Estetică

Armonie Vizuală: Se vor proiecta clădirile astfel încât să se integreze armonios în peisajul urban și arhitectural al zonei. Se vor folosi materiale și culori care să fie în concordanță cu stilul arhitectural local.

Amenajări Peisagistice: Se vor include zone verzi și amenajări peisagistice în jurul clădirilor pentru a îmbunătăți aspectul estetic și a contribui la calitatea mediului.

4. Protecția Mediului

Gestionarea Apelor Uzate: Se va implementa un sistem eficient de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate rezultate din activitatea spălătoriei, spațiului comercial, în conformitate cu normele de mediu. Se va lua în considerare instalarea unui sistem de reciclare a apei pentru a reduce consumul.

Controlul Emisiilor: se vor utiliza tehnologii și substanțe prietenoase cu mediul pentru a minimiza emisiile de zgomot și substanțe chimice în procesul de spălare.

5. Gestionarea Deșeurilor

Sisteme de Colectare: Se va implementa un sistem eficient de colectare și gestionare a deșeurilor solide și lichide rezultate din activitatea lădilor, conform reglementărilor locale și naționale de mediu.

Reciclare: Se va promova reciclarea și gestionarea sustenabilă a deșeurilor pentru a reduce impactul asupra mediului.

6. Siguranța și Securitatea

Siguranța Clienților și Angajaților: Se vor asigura măsuri adecvate de siguranță pentru clienți și angajați, incluzând echipamente de protecție și proceduri de siguranță în caz de urgență.

Iluminat și Supraveghere: Se va instala un sistem de iluminat adecvat și sisteme de supraveghere video pentru a asigura securitatea pe timp de noapte și pentru a preveni activitățile infracționale.

7. Eficiență Energetică și Sustenabilitate

Tehnologii Eficiente: Se vor folosi echipamente și tehnologii eficiente din punct de vedere energetic pentru a reduce consumul de resurse și a minimiza impactul asupra mediului.

Energie Regenerabilă: Se vor lua în considerare integrarea surselor de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare, pentru a suplimenta consumul de energie și a promova sustenabilitatea.

8. Infrastructură și Utilități

Conectivitate la Utilități: Se va asigura conectarea clădirilor propuse la rețelele de utilități (apă, canalizare, electricitate) în conformitate cu cerințele locale.

Alimentare Continuă: Se va verifica și asigura o alimentare continuă și sigură cu resursele necesare pentru operarea clădirilor.

9. Mitigarea Impactului asupra Mediului

Monitorizare și Raportare: Se va implementa un sistem de monitorizare a impactului asupra mediului și se va raporta periodic autorităților competente pentru a asigura conformitatea cu reglementările.

Măsuri Corective: Se vor implementa măsuri corective în cazul în care sunt identificate probleme de mediu sau de siguranță.

Concluzie

Respectarea acestor reguli va contribui la integrarea armonioasă și sustenabilă a clădirilor propuse în municipiul Târgoviște, pe strada Crângului (DN72A), asigurând astfel compatibilitatea cu zona, protejarea mediului și beneficiile pentru comunitatea locală.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică de joasă tensiune existentă în zonă.

Conform studiului de coexistență nr.528/2023 avizat nu sunt necesare lucrări pentru reglementarea condițiilor de coexistență.

Alimentarea cu apă

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Crângului conform avizului gestionarului de utilitate.

Conducta de distribuție se va realiza din polietilena de înaltă densitate, montată îngropată sub adâncimea de îngheț, în zona fiind de -0,90 m. Pentru identificarea conductei, pe toată lungimea acesteia, se va monta o bandă de identificare pentru a se evita deteriorarea acesteia în cazul unor lucrări de săpătură ulterioare.

Adâncimea de pozare a tubulaturii la rețeaua de distribuție, măsurată de la generatoarea superioară a conductei trebuie să fie de minim 0,90 m, respectându-se condițiile impuse de furnizor referitoare la preluarea sarcinilor.

Latimea fundului santului de pozare va fi astfel dimensionată încât să existe minim 10 cm. liberi pe marginea fiecărei părți a conductei, și să permită pozarea corectă a acesteia.

Înainte de pozare, se va așterne pe fundul santului nisip în grosime de 15 cm, care constituie patul de fundare al conductei.

După pozarea tubulaturii, se vor umple cu nisip părțile laterale și spațiul de deasupra generatoarei superioare a conductei până la o înălțime de 15 cm.

În continuare, intervalul de deasupra umpluturii cu nisip pe o grosime de 300 mm va avea ca material de umplutură, obligatoriu, material faramitat care să nu conțină pietre, bulgări de pământ, resturi de pavaj, resturi de materiale sau ramășițe organice.

Zona cuprinzând părțile laterale ale conductei și cea de deasupra generatoarei superioare, până la minimum 30 cm. peste generatoarea superioară constituie zona de umplutură specială.

Executarea patului de pozare și montarea conductelor se va face numai în absența apei.

Legătura cu rețeaua de distribuție se realizează prin intermediul pieselor de legătură OL – PEHD.

Conductele vor fi proiectate astfel încât să conlucreze cu patul de fundare și umplutură din zona conductei.

Suprafața patului de pozare trebuie să fie continuă, netedă și să nu conțină particule mari care pot produce încărcări punctiforme asupra conductelor.

Amplasarea rețelelor în plan și pe verticală se face conform SR 8591 și SR 4163/1.

Caminele se vor executa conform prevederilor STAS 6002 și SR ISO 4064 – 1,2.

Proba de presiune, spălarea și dezinfectarea conductelor se execută conform prevederilor STAS 4163 – 3, STAS 3051.

Proba de presiune se va executa cu umplutură efectuată, cu excepția zonelor de îmbinare care se vor lăsa libere până la executarea încercării hidraulice. Îmbinările se vor lăsa la vedere pentru ușurarea verificării existenței eventualelor scurgeri de apă.

Presiunea de probă este: $P_n \times 1,5$ bar.

Canalizarea menajeră

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Crângului conform avizului gestionarului de utilitate.

În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Având în vedere debitele de evacuare precum și normativele în vigoare, pentru realizarea racordului de canalizare se vor utiliza conducte din PVC-KG sau PVC, Dn. 160 mm.

S-a adoptat un material pentru conducte cu o rugozitate foarte mica, care sa permită curgerea cu viteza relativ ridicata (pentru autocurățire) la o panta cat mai mica, evitându-se în acest mod adâncimea excesiva a colectoarelor de canalizare și apariția unor dificultăți atât în execuție, cat și în exploatare și nu în ultimul rând, care ar duce la un cost ridicat al investiției.

Așezarea în plan vertical a rețelilor se va face ținând cont de configurația terenului, de cota subsolurilor și a adâncimii de îngheț, de sarcinile care acționează asupra canalelor, de nivelul apelor subterane și de punctele obligate.

Panta canalelor colectoare pe cele mai multe tronsoane, a fost aleasa egala cu panta terenului, iar pe celelalte tronsoane, a fost aleasa în așa fel încât sa asigure curgerea gravitaționala. In functie de configuratia terenului se va analiza necesitatea evacuării apelor uzate menajere gravitațional sau prin pompare.

Deasupra conductei de canalizare la o înălțime de cca. 50 cm deasupra generatoarei superioare a conductei s-a prevăzut montarea unei benzi de avertizare din polietilena de culoare maro.

Pentru întreținerea și buna funcționare a rețelei de canalizare, s-au prevăzut construcții anexa de tipul căminelor, conform STAS 2448/82.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și bransarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe strada Crângului, conform avizului gestionarului de utilitate.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale (conducta fiind montata pe trotuarul limitrof) se va face in regim de medie presiune in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0,2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5 m la capatul acestora.

Conductele se vor monta îngropat în plan vertical la cel puțin 0,9 m de la generatoarea superioara a conductei la cota terenului amenajat, pe un pat de nisip de 10 cm, iar după compactare, deasupra conductelor se va așterne un strat de nisip de 15-20 cm și pământul rezultat din săpătură în straturi succesive de 20 cm, asigurându-se compactarea fiecărui strat în parte, cu utilaje specifice, fără deteriorarea conductelor.

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

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelilor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelilor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

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.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să fie trecute prin separator hidrocarburi, bazin retenție ape pluviale și ulterior se vor utiliza pentru udare spații verzi de pe parcelă.

3.7 Protecția mediului

Pentru a integra construirea unei spălătorii auto și a unui spațiu comercial în municipiul Târgoviște, pe strada Crângului (DN72A), este esențial să se respecte o serie de reguli de mediu pentru a minimiza impactul asupra mediului înconjurător și a asigura o operare sustenabilă. Iată câteva reguli de mediu esențiale:

1. Gestionarea Apelor Uzate

Sisteme de Tratare a Apelor Uzate: Se va implementa un sistem eficient de colectare și tratare a apelor uzate rezultate din activitatea de spălare auto. Apa trebuie tratată pentru a elimina substanțele poluante înainte de a fi evacuată în sistemul de canalizare sau în mediul înconjurător.

Reciclarea Apei: Se va considera instalarea unui sistem de reciclare a apei pentru a reduce consumul de apă proaspătă și pentru a reutiliza apa tratată în procesele de spălare.

2. Controlul Emisiilor și Poluării

Substanțe Chimice: Se vor utiliza produse de curățare biodegradabile și prietenoase cu mediul pentru a minimiza impactul chimic asupra mediului. Se vor evita utilizarea substanțelor chimice toxice sau periculoase.

Controlul Emisiilor de Gaze: Se vor implementa măsuri pentru a reduce emisiile de gaze rezultate din echipamentele de spălare și uscătoare, asigurând ventilarea adecvată și utilizarea echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic.

3. Gestionarea Deșeurilor

Colectare Selectivă: Se va implementa un sistem de colectare selectivă a deșeurilor generate de activitatea clădirilor propuse, inclusiv materiale reciclabile și deșeuri periculoase. Se va asigura că deșeurile sunt depozitate și eliminate în conformitate cu reglementările locale.

Reciclare: Se va promova reciclarea deșeurilor generate, cum ar fi ambalajele produselor de curățare și filtrele uzate, pentru a gestiona deșeurile în mod responsabil.

4. Utilizarea Eficientă a Resurselor

Conservarea Apei: Se va implementa tehnologii și practici care reduc consumul de apă, cum ar fi sisteme de duze de presiune înaltă care folosesc cantități mai mici de apă.

Eficiența Energetică: Se vor utiliza echipamente și aparate eficiente din punct de vedere energetic pentru a reduce consumul de energie electrică. Se propune instalarea de panouri solare pentru a suplimenta necesarul de energie electrică.

5. Protecția Solului și Apei Subterane

Impermeabilizarea Solului: Se va asigura impermeabilizarea adecvată a suprafeței pe care se desfășoară activitatea de spălare auto pentru a preveni infiltrarea apei contaminate în sol și a proteja apa subterană.

Containere de Stocare: Se vor utiliza containere sigure și rezistente pentru stocarea substanțelor chimice și a altor materiale periculoase pentru a preveni scurgerile accidentale și contaminarea solului și a apei subterane.

6. Controlul Zgomotului

Izolare Fonică: Se propune implementarea unor măsuri de izolare fonică pentru a reduce zgomotul produs de echipamentele de spălare și uscătoare. Se vor utiliza echipamente care funcționează la niveluri reduse de zgomot și asigurați bariere acustice dacă este necesar.

Orar de Funcționare: se va respecta un orar de funcționare care să minimizeze disconfortul pentru locuitorii din vecinătate, evitând activitatea în orele de liniște.

7. Amenajări Peisagistice și Spații Verzi

Crearea de Zone Verzi: Includem spații verzi și amenajări peisagistice în jurul spălătoriei auto pentru a contribui la îmbunătățirea calității aerului și la estetica generală a zonei.

Plantarea Arborilor: Se vor planta arbori și arbuști în jurul perimetrului spălătoriei pentru a reduce poluarea fonică și a îmbunătăți calitatea aerului.

8. Educarea și Informarea Personalului

Formarea Angajaților: Se va lua în calcul educarea angajaților cu privire la importanța protecției mediului și asigurarea formării acestora în utilizarea responsabilă a resurselor și gestionarea corectă a deșeurilor și substanțelor chimice.

9. Monitorizare și Raportare

Monitorizarea Impactului: Se va implementa un sistem de monitorizare a impactului asupra mediului, inclusiv a calității apei uzate și a emisiilor de zgomot. Se va monitoriza periodic conformitatea cu reglementările de mediu.

Raportare: beneficiarii vor raporta periodic autorităților competente rezultatele monitorizării și se vor asigura că se respectă toate cerințele legale de raportare și conformitate de mediu.

Concluzie

Respectarea acestor reguli va contribui la integrarea sustenabilă și responsabilă a spălătoriei auto și a spațiului comercial propuse a se realiza în municipiul Târgoviște, pe strada Crângului (DN72A), asigurând protecția mediului și calitatea vieții comunității locale.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea realizării unei spălătorii auto este proprietate privată, persoane fizice conform dovezii contractului de vânzare-cumpărare anexat.

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 etapizarea investiției astfel:

Etapă I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire - timp scurt (12 luni)

Etapă II: lucrări de sistematizare a terenului – timp mediu (16 luni)

Etapă III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp lung: 48 luni.

Categorii de investiții :

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarilor **VOINESCU GHEORGHE MARIAN și VOINESCU ANDREEA**

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

* Se propune realizarea unor clădiri cu funcțiunea de servicii - spălătorie auto, spațiu comercial, regim de înălțime **Parter**, pe un teren cu suprafața de **1800 mp**, proprietate a beneficiarilor **VOINESCU GHEORGHE MARIAN și VOINESCU ANDREEA**, situat pe strada Crângului, nr. 5D, UTR 38.

* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ:** POT = 15 %; CUT = 0,15;

* Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public DN 72A, Str. Crângului.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 30% din suprafața totală a parcelei (540,00 mp).



VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ - "**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**", Municipiul Târgoviște, Str. Crângului, Nr. 5D, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

Baza proiectării:

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

Planul de amenajare a teritoriului național:

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

Elemente legislative conexe:

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

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

Documentații de urbanism:

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

3.1.1. Terenul cu suprafața de **1800 mp**, proprietate a beneficiarilor, **persoane fizice VOINESCU GHEORGHE MARIAN și VOINESCU ANDREEA**, domiciliat în comuna Șotânga, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Crângului, nr. 5D, UTR 38, **numar cadastral 88431**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă instituții și servicii» spațiu comercial Parter.

Funcțiunea dominantă a zonei este LMr - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m). Terenul este situat în intravilan.

3.3. Prezentul regulament stabilește prescripții și reglementări aferente zonei functionale IS, 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.

- terenul se află în zona inundabilă a pârâului Mierea. La faza DTAC exista obligativitatea de obținere aviz de la Administrația Națională Apele Române.

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, terenuri agricole neconstruite și curs apă.

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).

- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în zona inundabilă a pârâului Mierea. La faza DTAC exista obligativitatea de obținere aviz de la Administrația Națională Apele Române pentru stabilire măsuri.

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

- parcela care face obiectul PUZ este amplasată în zona de protecție a unei linii electrice aeriene de medie tensiune, LEA 20kV, a cărei zonă de protecție este de 24,0 m (12,0 m de o parte și de alta a liniei), conform ord. ANRE 239/2019.

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.

Pentru parcela în discuție se menține aliniamentul existent.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele 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 aliniamente s-a stabilit astfel:

- la 32,57 m față de axul DN 72A;
- la 29,00 m față de limita părții carosabile a DN 72A.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat. Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streșinilor.

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

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

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre separatorul de hidrocarburi 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 Str. Crângului DN 72A.

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 propus al Str. Crângului DN 72A.

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

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcțiile comerciale 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 **88431** care face obiectul PUZ se propune realizarea de spații verzi în procent de 20% din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **IS - Zona instituții 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 **IS**, 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).

12. ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - IS

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS - zonă instituții și servicii;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- servicii în domeniul auto;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- activități legate de domeniul auto: spălătorie auto, atelier reparații, comerț legat de domeniul auto, prestări servicii legate de domeniul auto;

- panouri fotovoltaice care să deservesc activitatea de bază;

- alei carosabile, trotuare, parcuri;

- echipamente edilitare;

- spații verzi amenajate cu valoare ambientală;

- platforme depozitare deșuri menajere;

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".

- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, praf, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul lucrărilor de construire și funcționare a obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

- este interzisă raspandirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale.

- este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

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

- pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumuri naționale, 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale, (cf. art. 19, alin. (4) din O.G. 43/1997).

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

- se admite construirea cu obținerea în prealabil a avizului

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE:

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

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE:

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- industrie;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- se recomandă ca spălătoria să fie însoțită dispere est – vest pentru uscarea mașinilor mai facilă;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 14,00 m față de axul drumului național;
- construcțiile se vor retrage la minim 32,57 m față de axul DN 72A;
- construcțiile se vor retrage la minim 29,00 m față de limita părții carosabile a DN 72A.

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F.:

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage la minim 17,80 m și 18,60 m față de aliniamentul existent al str. Crângului;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de latura de est se va realiza la minim 3,00 m;
- retragerea față de latura de sud se va realiza la minim 5,00 m;
- retragerea față de latura de vest se va realiza la minim 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 Crângului DN 72A și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;
- accesul și ieșirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private de minim 12,00 m pe cheltuiala beneficiarului;
- 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 6,00 m;
- drumul de incintă va avea o zonă carosabilă de minim 6,00 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 spațiul public al străzii Crângului DN 72A.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- clădirile propuse vor fi racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare conform avizelor obținute. În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare și geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată. Se vor executa doar construcții provizorii, fără fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții și întreținerea rețelelor care se află pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație în urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar;
- este obligatorie asigurarea celorlalte utilități în sistem privat: separatoare de hidrocarburi, grăsimi pe parcelă care să precolesteze apele uzate rezultate de pe platforma betonată (planșa "Reglementări echipare edilitară").
- este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:
 - SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii;
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD;

- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unor conducte (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate pe planul de situație, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil;
- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare;
- lucrările în zona de intersectare cu conductele și bransamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Companiei de Apă Tgv-Dța SA- (Secția Târgoviște);
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului;
- degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelelor prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte condiții ce se impun după caz).
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
 - conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.
 - în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
 - distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
 - în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
 - având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.
 - pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea

autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

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

Conform studiului de coexistență nr.528/2023 întocmit de SC BIT INVEST SRL, avizat în ședința comuna CTE ZMN și CTE-R TGV (nr.aviz 30/825/488/ 18.12.2023) nu sunt necesare lucrări pentru reglementarea condițiilor de coexistență; potrivit declarației notariale nr: 3182/04.12.2023 solicitantul și-a asumat analiza de risc anexată studiului de coexistență.

Orange Romania Communications S.A are amplasate subteran cabluri de telecomunicații, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3m și este de acord cu execuția acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare.
- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea.
- în cazul subtraversării străzilor/drumurilor/aleilor prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stâlpi, canalizație, cabluri în săpătură).
- dacă, prin lucrările proiectate este necesară mutarea/devierea cablurilor și/sau canalizației active de telecomunicații, beneficiarul lucrării sau proiectantul general va comanda întocmirea unei documentații tehnice la o unitate de specialitate. Soluțiile tehnice privind devierea și protecția acestora vor fi discutate cu reprezentanți ai Orange Romania Communications, iar documentația va fi avizată de Orange Romania Communications S.A.
- execuția lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistență tehnică din partea Orange Romania Communications.
- în zonele de apropiere și intersecție cu instalațiile de telecomunicații subterane existente în zonă, lucrările de săpătură proiectate se vor executa obligatoriu manual.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite dezmembrarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 5,00 m (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

- regim maxim de înălțime propus Parter;

- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;

- se interzice utilizarea culorilor stridente; 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;

- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape, patru ape sau terasă;

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, roșu, maro, gri);

- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;

Articolul 20- PARCAJE:

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ;

- se vor amenaja minim 5 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate;

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 30% spațiu verde;

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mică, medie și înaltă;
- perimetral se va realiza o zonă verde de protecție, plantată cu vegetație înaltă și densă (recomandat tuia columnaris);
- se vor planta și întreține minim 1 arbore /100 mp (recomandat brazi, platani, fagi, stejari, tei, mesteceni, tuia etc.) ;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate.

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejmuirea se va amplasa la distanța de 10,30 m față de marginea părții carosabile a DN 72A;
- împrejuririle la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 1,80 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;
- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;
- este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
- 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 – 15%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim – 0.15;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 38.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu

