

PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**  
Mob: +40(0)734722655  
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

---

# **PUZ – CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE**

Municipiul Targoviste, B-dul I.C. Bratianu, nr. 4, jud. Dambovita

---

---

Beneficiar : **SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA TARGOVISTE – Mun.  
Targoviste, Str. Tudor Vladimirescu, Nr. 48**

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, B-dul I.C. Bratianu, nr. 4, jud. Dambovita
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar : **SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA TARGOVISTE**
5. Data : Iunie 2021
6. Faza : **PUZ**

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG si in zona
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

#### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, B-dul I.C. Bratianu, nr. 4, jud. Dambovita
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar : **SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA TARGOVISTE**
5. Data : Iunie 2021
6. Faza : **PUZ**

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de construire a unei cladiri existente cu functiunea farmacie, pe un teren cu suprafata de 7257,0 mp , beneficiar **SPITALUL JUDETEAN DE URGENTA TARGOVISTE** , situat pe B-dul I.C. Bratianu, UTR 28, in front construit preexistent, predominant locuinte colective, regim de inaltime P+2.

In Certificatul de Urbanism nr. 222/16.03.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea “PUZ cu Regulament aferent” pentru “CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE” deoarece conform Legii nr. 350/2011 republicata si modificata prin Legea nr. 190/2013 in zona de protectie a unui monument istoric este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ.

Parcela de teren se afla in zona de protectie a monumentului istoric “Ansamblul urban B-dul Castanilor(astazi B-dul Regele Carol I)”, ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 611, cod DB-II-a-B-17202.De asemenea parcela este situata in zona de protectie a monumentului istoric “Casa”, monument istoric inscris in lista monumentelor istorice la pozitia 618, cod LMI DB- II-m-B – 17306.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de construire ale cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale la amplasament, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati .

#### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- HG 1305/15.12.2010;
- Studiu geotehnic;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

In plansa 0.1 "Incadrare in teritoriu si in localitate" scara 1 : 25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, adiacent Bulevardului I.C. Bratianu, la limita monumentului istoric "B-dul Castanilor (astazi B-dul Regele Carol I)", ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 611, cod DB-II-a-B-17202.

Trama majora a municipiului Targoviste este reprezentata de drumul national DN 71, drumul national DN 72, drumul national DN 72A. Amplasamentul care face obiectul PUZ este amplasat in zona sudica a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste conform Hotararii de Consiliu Local nr. 9/1998.

In plansa 0.2 "Incadrarea in PUG" Municipiul Targoviste, scara 1 : 5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei, in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR 28.

Amplasamentul care a generat PUZ se afla in UTR 28, situata intr-o zona cu locuinte individuale pe lot si locuinte colective. In plansa nr. 0.2 " Incadrare in PUG " se poate observa pozitia parcelei in relatie cu B-dul I.C. Bratianu si cu vecinatatile apropiate.

Funciunea dominanta a zonei studiate, conform PUG aprobat este "zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri ( peste 10,0 m )". – Llu. Parcela care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

In plansa nr. 0.3 – " Incadrare in zona" sc. 1:2000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ si functiunile existente din vecinatate.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit preexistent, cu locuinte individuale pe lot, locuinte colective si servicii, regim mic de inaltime, cladiri valoroase din punct de vedere arhitectural, in marea lor majoritate.

Ca repere urbane in zona studiate, se regasesc :

- Teatrul Tony Bulandra;
- Scoala Gimnaziala "Diaconu Coresi";
- Supermarket Supeco;
- Supermarket Lidl;
- Lukoil.

### 2.2 Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, municipiul Targoviste apartine părții nordice a Câmpiei Române ,subunitatea Câmpia piemontană a Târgoviștei cu dezvoltare in interfluviul Ialomița – Dambovita.

Câmpia Târgoviștei este o campie subcolinară ,de natură piemontană, formată în cuaternar, având o pantă ce coboară ușor de la nord-vest spre sud-est. În zonă, câmpia prezintă cote de nivel între 250 m și 210 m – altitudine absolută – marcând înclinarea generală de la NV la SE, fapt subliniat și de direcția de curgere a râului Ialomița. Dispoziția rețelei hidrografice a contribuit la modelarea reliefului actual prin erodarea vechilor depozite și a propriilor terase și depunerea aluviunilor recente.

Panta longitudinală a interfluviului este de 1 – 1,5 m./km.

#### Particularitățile principalelor elemente climatice

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| -medii anuale de temperatura: | +8,0 - 9,0°C   |
| - medii lunii ianuarie :      | - 2°C; - 5°C   |
| - minima lunii ianuarie:      | - 29,3°C       |
| - mediile lunii iulie:        | + 18°C; + 20°C |

- maxima lunii iulie:	+ 40,40°C
- adancimea maxima de inghet: conform STAS 6654/77	– 0,90 m.
Regimul precipitatiilor:	
- cantitatea medie anuala de precipitatii	650 mm/mp
- evaporatia	E = 460 mm
- scurgerea medie anuala	S = 105 mm
- infiltratia efectiva	L <sub>c</sub> = 8 l/sec/km <sup>2</sup>
Frecventa vanturilor pe perioada anului este :	
- vanturile din nord si nord-est	12 %
- vanturile din sud-est	12 %
- vanturi din sud	14 %

**Hidrografia** zonei apartine râului Ialomița care traversează teritoriul de la nord vest la sud est.

Densitatea rețelei hidrografice din zona variaza in functie de factorii care o determina; astfel atinge 0,3-0,4 km/km<sup>2</sup>. Reteaua are o alimentare pluvio-nivala cu ape mari de primavara rezultate din ploi si din topirea zapezilor si cu viituri de vara provocate de ploi cu caracter torential.

Debitele maxime se inregistreaza in perioada aprilie-iunie, iar cele minime in perioada ianuarie-martie, datorita inghetului si retinerii precipitatiilor in stratul de zapada.

### **Categoria geotehnica**

**Categoria geotehnica preliminara** in care poate fi incadrat amplasamentul conform NP-074/2014 este urmatoarea:

- conditii de teren – terenuri medii –punctaj 3
- apa subterana – fara epuismențe– punctaj 1
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta normala – punctaj 3
- vecinatati – risc redus – punctaj 1
- zona seismica – punctaj 3

Total punctaj 11– risc geotehnic moderat

## **2.3 Circulatia**

Terenul care a generat PUZ are accesibilitate carosabila si pietonala foarte buna fiind limitat pe latura de nord de B-dul I.C. Bratianu. Aceasta strada este de deservire locala, se circula in dublu sens. Drumul este asfaltat si intretinut conform clasei sale tehnice. Se circula in dublu sens( doua benzi/sens) , latimea drumului fiind de aprox. 23,00 m – parte carosabila 13,50 m si trotuare de 4.30 m – 5,00 m. In incinta este amenajat un drum cu un profil de 5,5 m .

Accesul se face prin doua zone:



Acces zona de urgenta boli infectioase



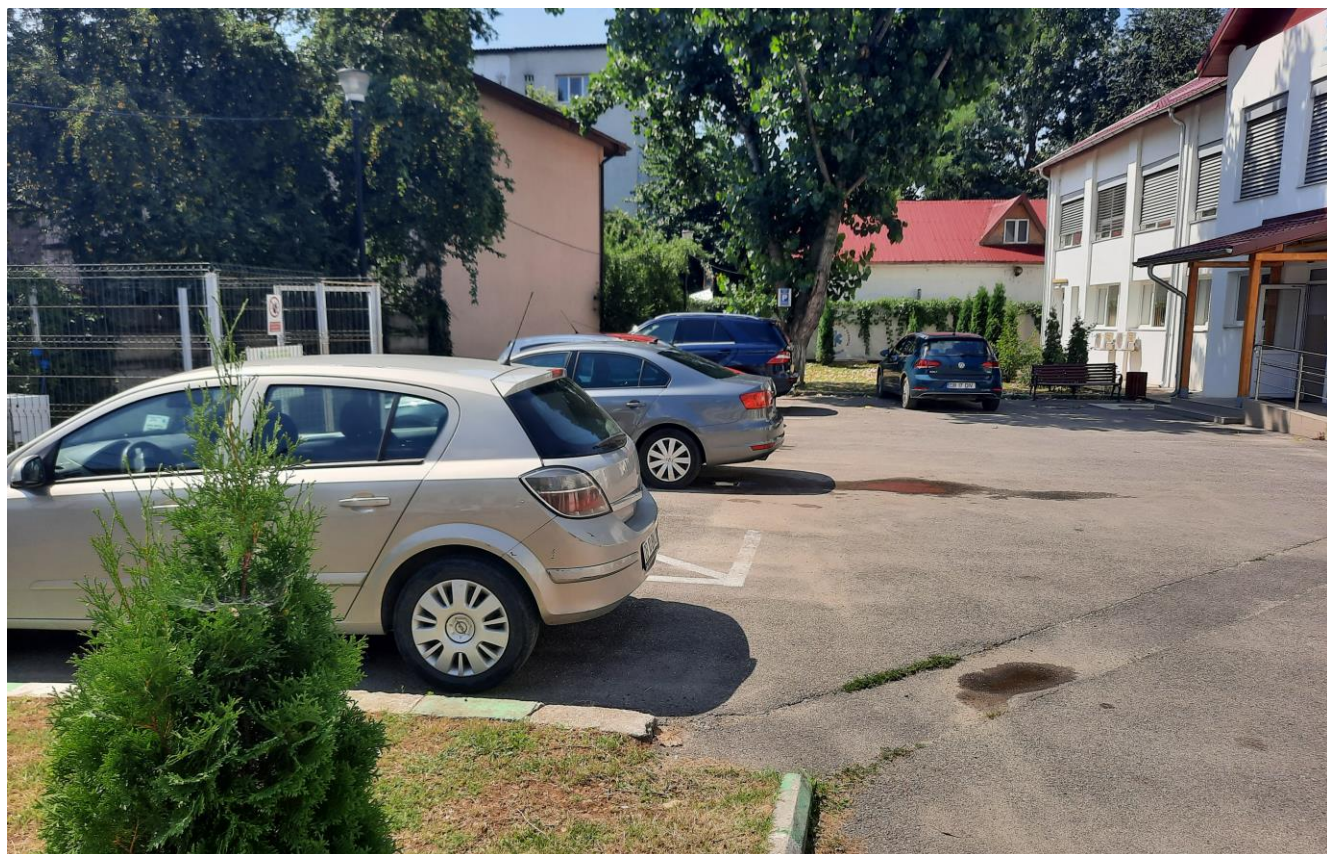
Acces celelalte sectii de pe parcela.

Locurile de parcare sunt grupate in doua zone:

**Zona 1 ce necesita modernizare**



**Zona 2 care va deservi si farmacia**



## **2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta**

La înființare a avut titulatura de Spitalul CFR pentru o lungă perioadă de timp, urmând ca aici să funcționeze secții externe ale Spitalului Județean Târgoviște: Urologie, ORL, BMF, Oftalmologie pentru o lungă perioadă de timp. După o nouă reorganizare intră în subordinea municipalității și ia titulatura de Spital Municipal. După câțiva ani când s-a desființat Spitalul de la Mănăstirea Dealu și secția ORL, BMF, Oftalmo au fost mutate în Spitalul Județean făcând loc secțiilor de la Mănăstirea Dealu. După o altă reorganizare se mută aici Secția de Boli Infecțioase deoarece Municipality pierde proprietatea vechii clădiri din centrul orașului iar secțiile de aici sunt din nou mutate în Spitalul Județean. La momentul actual aici funcționează și secția COVID motiv pentru care au fost amplasate containere.



În planșa nr. 1 - "Situatia existentă" sc 1:1000 este prezentată organizarea spațial-urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime, orientarea fațadelor principale/secundare în raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat într-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de circulație B-dul I.C. Bratianu, fond construit predominant valoros din punct de vedere arhitectural.

Funcțiunea dominantă a zonei este "zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,0 m)". - Llu. Parcela care face obiectul PUZ aparține zonei IS - zona pentru instituții publice și servicii de interes general.

Terenul proprietate particulară, persoana juridică **Consiliul Județean Dambovită** are o suprafață totală de **7257,0 mp**, NC 77256, categoria de folosință curți construcții.

**Din suprafața totală de 7257 mp suprafața de 639,60 a fost transmisă în administrarea Consiliului local municipal Targoviste pentru teatrul Municipal "Tony Bulanda" și suprafața de 6,617.4 în administrarea "Spitalul de Urgență Targoviste".**

Amplasamentul care face obiectul PUZ nu este expus la riscuri antropice și/sau naturale; se află în zona de protecție a monumentului istoric "B-dul Castanilor (astăzi B-dul Regele Carol I)", ce figurează ca monument în lista monumentelor istorice ale județului Dambovită la poziția 611, cod DB-II-a-B-17202. Pe parcelă, proprietate publică de interes județean există în momentul de față patru construcții, care se vor menține.

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>	<b>SUPRAFATA MP.</b>	<b>PROC. %</b>
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>7257</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ), din care:	<b>1840.5</b>	25%
- constructie C1 - Sectie boli infectioase, care se mentine	<b>989</b>	
- constructie C2 - Serviciul ortooptic, care se mentine	<b>51</b>	
- constructie C3 - Sectia oftalmologie, dispensar TBC, care se mentine	<b>501</b>	
- constructie C4 - Depozit alimente, care se mentine	<b>68</b>	



- constructie C5 - Constructie apartinatoare Teatrului Municipal Tony Bulandra, care se mentine	<b>115.5</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	4534	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	<b>5416.5</b>	75%
<b>INDICI URBANISTICI : POT = 25%; CUT = 0.60; Nr. Niv. = Ds+P+2</b>		

**Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal** a parcelei care face obiectul PUZ( Spitalul de Boli Infectioase Targoviste) este:

Nord – Locuinta functionala la distanta de 41,00m; blocuri de locuinte la distantele de 36,50 m; 46,50m

Est – Blocuri de locuinte la distantele de : 6,00m; 29,50m; cladiri Scoala gimnaziala “Diaconu Coresi” la distantele de 24,40 si pe limita de parcela;

Sud – Bloc de locuinte la distanta de 2,50m; locuinte functionale la distantele de 30,50m; 34,50m;44,00 m;

Vest – Cladire Teatru Tony Bulandra la distanta de 10,90m; Locuinte functionale la distantele de 2,80m; 5,50m; 17,50m; 38,40 m si pe limita de parcela.

**Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal** a cladiri propuse(farmacie) este:

Nord – Locuinta functionala la distantele de : 63,50m; 65,00m; blocuri de locuinte la distantele de 74,00m; 106,00m

Est – cladiri Scoala gimnaziala “Diaconu Coresi” la distanta de 5,40m;

Sud – Blocuri de locuinte la distanta de 18,00 m; locuinte la distantele de 47,00m;58,00m

Vest – Cladire Teatru Tony Bulandra la distanta de 30,40m.

Principalele disfunctionalitati/aspecte forte privind amplasamentul ce face obiectul studiului sunt :

- apropierea parcelei de zona de locuit;
- calcanele care se invecineaza cu parcela;
- accesul carosabil pe parcela se va face prin racord la B-dul I.C. Bratianu astfel incat trotuarele sa nu fie afectate (este in stare buna.
- vecinatatea cu Monumentul istoric “B-dul Castanilor(astazi B-dul Regele Carol I)” este datat din sec XIX - XX si are valoare arhitecturala.
- o parcare necesita amenajare din punct de vedere al imbracamintii asfaltice.
- pe parcela sunt amenajate spatii verzi ai alei in stare buna;
- constructiile de pe parcela se regasesc in stare buna;

## 2.5 Echiparea edilitara

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata – B-dul I.C. Bratianu exista retea electrica publica LEA 0,4 KV, cladirile existente sunt bransate la electricitate.

Pe parcela exista si un generator.

### **Alimentarea cu gaze**

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor existente in cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de redusa presiune existente pe B-dul I.C. Bratianu, cladirile existente fiind bransate.

### **Alimentarea cu apa**

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente, cladirile existente fiind bransate.

### **Rețele de canalizare**

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe B-dul I.C. Bratianu, cladirile existente fiind bransate.

Pe parcela exista o statie epurare complet automatizata.



## 2.6 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt:

- deseurile speciale rezultate din activitatea sanitara trebuie depozitate conform legislatiei in vigoare;

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea viitoare. Amplasamentul de teren care face obiectul PUZ este situat in raza de protectie a monumentului istoric "B-dul Castanilor(astăzi B-dul Regele Carol I)", ce figureaza ca monument in lista monumentelor istorice ale judetului Dambovita la pozitia 611, cod DB-II-a-B-17202.

- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a cladirii propuse astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

## 2.7 Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala si pacientii spitalului apreciaza ca oportuna realizarea unei constructii cu functiunea de farmacie pentru deservirea spitalului. Se scoteaza pe o imbunatatire a functionalitatii zonei si a imbunatatirii serviciilor oferite locuitorilor orasului.

In urma realizarii procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului nr. 2701/2010 nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea populatiei riverane din zona studiata.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

- Regimul de inaltime propus este Parter( cladirea propusa - farmacie);
- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- In cadrul reglementarilor privind modul de utilizare al terenului proprietate publica de interes judetean, se va tine seama de regimul de inaltime al zonei.

## 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, amplasamentul studiat este situat in UTR nr. 28, unde functiunea dominanta este “zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri ( peste 10,0 m )”. – Llu. Parcela care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat, pentru parcelele de teren amplasate in zona de protectie a unui monument istoric sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ, intocmita conform Legii nr. 350/2001 republicata.

### 3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Amplasamentul este atractiv pentru servicii legate de sanatate, aspect datorat faptului ca aici functioneaza de foarce multi ani mai multe sectii ale spitalului, cu conditia respectarii arhitecturii zonei si integrarea cladirii propuse in arhitectura zonei.

Zona in care se insereaza cladirea propusa are functiune predominata de locuire, cu insertii de spatii comerciale aparute ca o reconversie a spatiilor existente ( cladiri vechi, valoroase ) si cel mai important – o sectie a Spitalului Judetean de Urgenta Targoviste.

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, vegetatia este amenajata, cu valoare dendrologica. Este important pentru functiunea de baza sa existe un spatiu verde amenajat corespunzator care sa deserveaza pacientii.

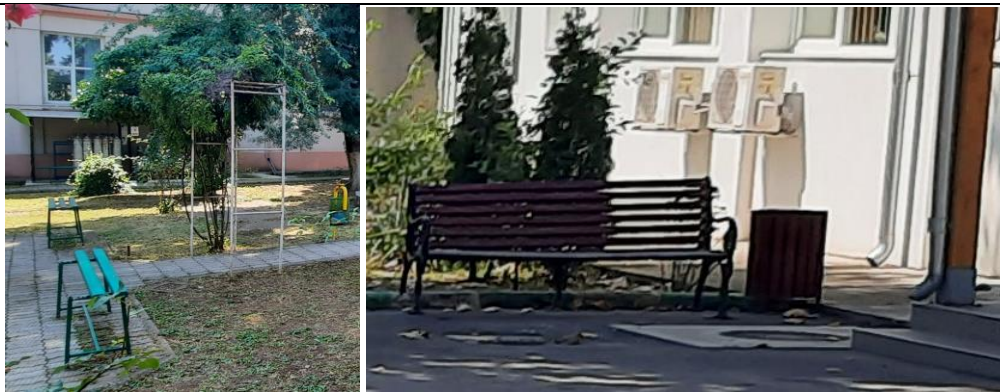


Imagine incinta spital – parc amenajat

Gradul de echipare cu infrastructura tehnico-edilitara al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei (constructia propusa nu este vizibila din spatiul public).

Parcela este amenajata cu mobilier urban de calitate dar si mobilier urban care necesita inlocuire.



### 3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.2. – “Propuneri de mobilare urbanistica” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului ( parcare supraterana).

- Se mentin accesese auto existente.
- **Accesul auto pe parcela** si la parcaje se asigura din B-dul I.C. Bratianu ;
- **Accesul in cladire** se pastreaza accesese in cladirile existente, si pentru cladirea nou propusa se propune accesul pe fatada nordica;
- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura pe amplasament : 30 locuri de parcare.

#### Capacitati de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 “Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere”.

- gabaritul drumului de acces(B-dul I.C. Bratianu) : 23,0 m
- alee carosabila incinta : 5,50 metri;
- greutate maxima admisa: 8,0 tone;

Prin Regulamentul local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/stationarea autovehiculelor in asteptare in afara locurilor de parcare pe B-dul I.C. Bratianu.

In plansa nr. 7 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal pentru B-dul I.C. Bratianu.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta servicii.

#### 3.5.1.Descrierea solutiei de organizare spatial – urbanistica

Parcela care face obiectul PUZ apartine zonei IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general. Se propune mentinerez zonei functionale existente.

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
- Se propune construirea unei farmacii – Parter in partea posterioara a parcelei;
- Inaltimea maxima a cladirii propuse - farmacie: H max. cornisa = 4,0 m; H max. coama = 7,0 m ;Rh max. = P;
- Inaltimea maxima pe parcela: H max. cornisa = 10,0 m; H max. coama = 12,0 m ;Rh max. =  $D_s+P+2$ ;
- 
- Retrageri minime edificabil maxim admis :
  - retras minim 6,00 m fata de B-dul I.C. Bratianu(regim de aliniere limitativa);
  - retras fata de limita de est pe limita de parcela si la minim 2,00 m si 5,00 m;

- retras minim 2,50 m fata de latura de sud ;
- retras minim 0,90 m si 3,00m fata de latura de vest ;
- Cladirea propusa pentru va avea o fatada tratata ca **principala**, spre latura de nord – fatada perceputa din incinta.
- Se propune amplasarea platformei pentru precolectarea deseurilor menajere intre cladirea existenta si cladirea nou propusa, deseurile specifice se vor colecta in interiorul farmaciei;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental in proportie de 20% din suprafata terenului ( 1451 mp).

### 3.5.2. BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

<b>BILANT TERITORIAL PROPOS</b>	<b>SUPRAFATA MP.</b>	<b>PROC. %</b>
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>7257</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )	<b>2177</b>	30%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	8708	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	<b>3629</b>	50%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	<b>1451</b>	20%
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. =30%; CUT max. = 1,2; Rh max. = Ds+ P+ 2, H max. =12,00m</b>		

In plansa nr. 2.1 - "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru amplasamentul care a generat PUZ.

Prin amplasarea constructiilor si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

**Funcțiunea propusa prin PUZ (IS– institutii si servicii) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUZ aprobat pentru UTR nr. 28 ( locuire colectiva ) si cu vecinatatile apropiate.**

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, echipamentelor edilitare, – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – construire cladiri propuse, amenajarea spatiilor verzi degradate, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati si publici: toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **Spitalul Judetean de Urgenta Targoviste.**

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : **nu este cazul.** Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

In plansa nr. 3 -"Reglementari echipare edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din instalatiile electrice existente.

#### **Alimentarea cu apa**

Se asigura prin bransamentul existent la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existenta pe strada B-dul I.C. Bratianu.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

### **Canalizarea menajera**

Se va asigura prin bransamentul existent la reseaua de canalizare existenta pe strada B-dul I.C. Bratianu .

### **Alimentarea cu gaze**

Pentru alimentarea cu gaze se va mentine bransamentul existent la reseaua de redusa presiune, existenta in zona, pe strada B-dul I.C. Bratianu.

### **Gospodaria comunala**

Se propune amplasarea unei platforme pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere intre cladiea existenta si cea propusa.

Daca intervin modificari care solicita schimbarea bransamentelor si racordurilor existente, beneficiarul va trebui sa se adreseze din nou gestionarilor de utilitati pentru obtinerea altor autorizatii.

## **3.7 Protectia mediului**

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precolectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; deseurile specifice se vor depozita si colecta conform legislatiei in vigoare; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la rampa de gunoi ecologica controlata de administratia publica locala ;
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcele – 20 % din suprafata acesteia ( 1451 mp ).

## **3.8 Obiective de utilitate publica**

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate publica de interes judetean; amenajarile propuse pe parcele nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Din suprafata totala de 7257 mp suprafata de 639,60 a fost transmisa in administrarea Consiliului local municipal Targoviste pentru teatrul Municipal “ Tony Bulanda” si suprafata de 6,617.4 in administrarea "Spitalul de Urgenta Targoviste".

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

## **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

- Se propune construirea unei cladiri cu activitatea de “farmacie”, regim de inaltime Parter, in cadrul Spitalului de Boli Infectioase Targoviste, situat pe B-dul I.C. Bratianu, UTR 28, in vecinatatea unor cladiri cu valoare de reper la nivel urban.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ ( valori maxime ):** **POT = 30,00 %;** **CUT = 1,2,** Rh max. = Ds+P+2;
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din B-dul I.C. Bratianu.
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre B-dul I.C. Bratianu

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “ CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE “

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ CONSTRUIRE FARMACIE – CONSTRUCTIE PARTER IN INCINTA SPITALULUI DE BOLI INFECTIOASE TARGOVISTE**”, B-dul I.C. Bratianu, nr.4, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
  - **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
  - **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
  - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
  - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
  - **LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul
  - Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
  - **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Parcela cu suprafata totala de **7257 mp**, proprietate a **Consiliului Judetean Dambovita** cu sediul in Municipiul Targoviste, ca urmare a actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate publica este « curti constructii - intravilan » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste , B-dul I.C. Bratianu, nr. 4.

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « institutii publice si servicii » .



Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie clădirea propusă conform prevederilor PUG și RLU aferente este de zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10 m) - Llu.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

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

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale și/sau antropice.

#### Utilizări permise cu condiții :

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

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

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

**4.3.1.** Amplasamentul clădirii propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de locuințe/locuințe colective și instituții publice/servicii.

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

## III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă de locuire cu clădiri de tip urban, regim de înălțime P – P+4.

**a.1. Tipul predominant de locuire în zonă:** urban cu locuințe individuale pe lot .

### REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1.)

**Zona institutii și servicii – unitate funcțională de bază**

## 5. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII Parter

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Funcțiunea dominantă** a zonei : instituții publice și servicii în domeniul sănătății;

**5.2. Subzonele** care compun zona studiată în PUZ :

**5.2.1.** Subzona aferentă circulației carosabile și pietonale ;

Subzona aferentă spațiilor verzi cu rol ambiental ;

Subzona aferentă echipamentelor tehnico edilitare ;

**5.2.2. Funcțiunile complementare** admise pe parcela din subzona: **spații verzi cu rol ambiental, circulație pietonală, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilități.**

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

#### 5.4. UTILIZARI ADMISE:

- spatiu administrativ;
- constructii legate de sanatate;
- farmacie;
- constructii cultura, teatru, etc.;
- prestari servicii, comert;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente : cai de acces pietonale private, platforma betonata, piscina, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;
- spatii verzi;

#### **5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit constructii care sa respecte legislatia in vigoare;

#### **5.6. UTILIZARI INTERZISE :**

**5.6.1.** Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati poluante, etc.

**5.6.2.** Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

### **CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI )**

**5.7.1.** Se admite dezmembrarea conform legislatiei in vigoare.

#### **5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**5.8.1.** Cladirile vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. “ Reglementari urbanistice – Zonificare functionala ” fata de limita proprietatii spre B-dul I.C. Bratianu.

- minim 6,00 m fata de aliniament (regim de aliniere limitativa);

#### **5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

**5.9.1.** Se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. – “ Reglementari urbanistice- Zonificare”:

- - retras fata de limita de est pe limita de parcela si la minim 2,00 m si 5,00 m;
- - retras minim 2,50 m fata de latura de sud ;
- - retras minim 0,90 m si 3,00m fata de latura de vest ;

#### **5.10. CIRCULATII SI ACESE**

**5.10.1.** Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta a B-dului I.C. Bratianu printr-un racord la circulatia carosabila publica.

**5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** –Pe parcela care face obiectul PUZ se propun 30 locuri de parcare.

#### **5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**5.12.1. Pe parcela:** H max. cornisa = 10,0 m; H max. coama = 12,0 m ;

- Inaltimea maxima a cladirii propuse - farmacie: H max. cornisa = 4,0 m; H max. coama = 7,0 m ; Rh max. = P;

**5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** – se va armoniza cu cladirea C4 din imediata vecinatate. Se interzic culorile stridente.

Se va prelua raportul plinurilor si golurilor de la constructiile existente pe parcela.

Se va acorda o atentie deosebita a relationarii volumului propus cu volumul C4. Se recomanda folosirea culorii alb pentru finisaje exterioare.

#### **5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

**5.14.2.** Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

**5.14.3.** Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie ( pentru toate tipurile de retele ) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

**5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.15.1.** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 1451 mp ( 20%).

**5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Se admite Imprejmuirea transparenta astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public (se admite un soclu opac).Inaltimea maxima 1,8 m.

**5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

**POT = 30,0 % ; CUT = 1,2; Nr. niv. = Ds+P+2**

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu