

**Municipiul Targoviste**

# **MEMORIU GENERAL**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

***CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT MULTIFUNCTIONAL (N.C.) 86049 IN  
SAGRICOM, MUNICIPIUL TARGOVISTE***

*Amplasament:*

*STR. ING. GIB CONSTANTIN, NR. 36, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA*

**PAGINA DE TITLU**

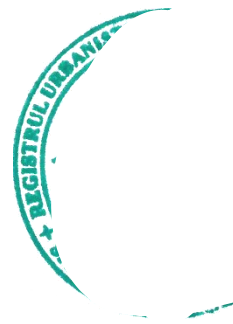
**DENUMIRE LUCRARE :** *Plan Urbanistic Zonal  
Construirea unui teren multifunctional (N.C.) 86049 in Sagricom*

**AMPLASAMENT :** *str. Ing. Gib Constantin, nr. 36, municipiul Târgoviște,  
județul Dâmbovița*

**FAZA DE PROIECTARE :** *PUZ*

**BENEFICIAR :** *MUNICIPIUL TARGOVISTE*

**PROIECTANT :** *Proiectant urbanism: Areal Design S.R.L.  
Dr. Urb. Peisg. Lavinia Luparu*



**DATA ELABORĂRII :** *mai 2023*

## **BORDEROU**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare și avize obținute

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

- 2.1. Regimul juridic
- 2.2. Regimul economic
- 2.3. Regimul tehnic
- 2.4. Evoluția zonei
- 2.5. Lista Monumentelor Istorice
- 2.6. Încadrarea în teritoriu
- 2.7. Elemente ale cadrului natural
- 2.8. Circulația
- 2.9. Ocuparea terenurilor
- 2.10. Echiparea edilitară
- 2.11. Protejarea mediului și a sănătății populației

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

- 3.1. Concluziile studiilor de fundamentare
- 3.2. Reglementări urbanistice
- 3.3. Modernizarea circulației
- 3.4. Capacități de transport admise
- 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.6. Protecția mediului
- 3.7. Sănătatea populației
- 3.8. Opțiuni ale populației
- 3.9. Categoriile de costuri
- 3.10. Protecția contra incendiilor
- 3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul municipiului Târgoviște

### **4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

#### **Anexe**

- Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023;
- Extras de Carte Funciara nr 86049;
- Plan de situatie scara 1:500, PV receptie OCPI 536/11.04.2023;

#### **Parte desenata**

- Incadrare in teritoriu – ortofotoplan
- Incadrare in teritoriu – harta topografica
- Incadrare in PUG UTR 24
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Reglementari urbanistice mobilare exemplificativa
- Reglementari edilitare
- Proprietatea asupra terenurilor

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. **109** din **12.02.2023**:  
**Construirea unui teren multifuncțional (N.C.) 86049 in Sagricom**
- ❖ Amplasament  
**Str. Gib Constantin, nr. 36, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița**
- ❖ Beneficiar  
Municipiul Targoviste
- ❖ Proiectant urbanism  
**Areal Design S.R.L.**  
**Dr. Urb. Peis. Lavinia Luparu**
- ❖ Data elaborării  
**mai 2023**

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### Solicitari ale temei program

Scopul prezentei documentații de urbanism PUZ este de creare a cadrului legislativ autorizării lucrărilor de construire unui teren de sport multifuncțional pe terenul situat în municipiul Târgoviște, Str. Gib Constantin aflat în proprietate publică a Municipiului Targoviste conform Extrasului de Carte Funciara nr 86049 și a Listei bunurilor din domeniului public și privat al Municipiului Targoviste având Numărul Cadastral 86049. Conform extrasului de carte funciară, suprafața acestuia este de 3.731 mp, nu există înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți-construcții.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent viitoarei documentații de urbanism PUZ se vor stabili regulile de autorizare a lucrărilor de execuție a demolării construcțiilor existente și a construirii celor noi.

#### 1.3. Surse documentare și avize obținute

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente în curs de realizare/aprobare, precum și studiul Geotehnic solicitat în CU și se vor propune soluții pentru corelarea acestora.

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- P.U.G. Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 27/2002;
- Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Planul de situație vizat OCPI nr. 536/11.04.2023
- Studiul geotehnic – aprilie 2023 (executant: S.C.CARMEN GEOPROIECT S.R.L., specialist: ing.geol.Petre Ana Maria)
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție tehnică nr. 536/11.04.2023 (specialist: Cristina Dragut);
- Anunțuri informarea publicului:
  - Etapa I-Inițiere de elaborare, nr. înregistrare 15055/03.05.2023;
  - Etapa II- Etapa de elaborare a propunerilor, nr. înregistrare 19103/03.06.2023
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;

Legislație aplicabilă:

- Codul civil
- Legea nr.350/3001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată precum și prevederi din legislația, standardele și normativele în vigoare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Metodologia de elaborare și a conținutului cadru al documentațiilor de urbanism-planuri urbanistice zonale (PUZ) conform Ordinul Ministerului nr.176/N/16.08.2000
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- Alte acte normative, Normative tehnice și STAS-uri incidente.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Regimul juridic**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Targoviste (conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 27 din 30.01.2002).

Forma de proprietate: teren domeniu public al Municipiului Targoviste în suprafața de 3731 mp.  
Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raze de protecție a acestora.  
Servituti: nu este cazul.

### **2.2. Regimul economic**

Terenul este asimilat la UTR nr: 24

Categoria de folosință: curți-construcții;

Funcțiunea dominantă a zonei: LMr — Zona rezidențială cu locuințe P. P+1, P+2 (până la 10 m)

Tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S. ISc, Isps, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrativă în limita incintei existente; activități de comerț (orasenesc și prestări servicii); spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei Targoviste Sud) în limitele incintelor existente; în insule activitate de depozitare deseuri industriale (zgura) de la UPET;

Utilizări permise cu condiții: zona A — utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatare de tip industrial (sere, etc); zona S menținerea caracterului administrativ, zona IS — se va realiza o grupare de clădin, conformată spațial ca reper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran, în zonele de producție agro-zootehnică și de echipare tehnico-edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective; În zona de protecție a cursurilor de apă, cu respectarea normelor specifice,

Interdicții temporare (până la aprobare PUZ): parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești; În zona TNh pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ, în zonele de producție agro-zootehnică din insule.

### 2.3. Regimul tehnic

Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ studiat pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă locuire.

Prin H.C.L nr. 20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții "Construirea unui teren de sport multifuncțional (N.C. 86049) în Sagricom, Municipiul Târgoviște".

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit. c) coroborat cu art. 47, alin (3) lit h) întrucât se solicită modificarea funcțiunii dominante este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU

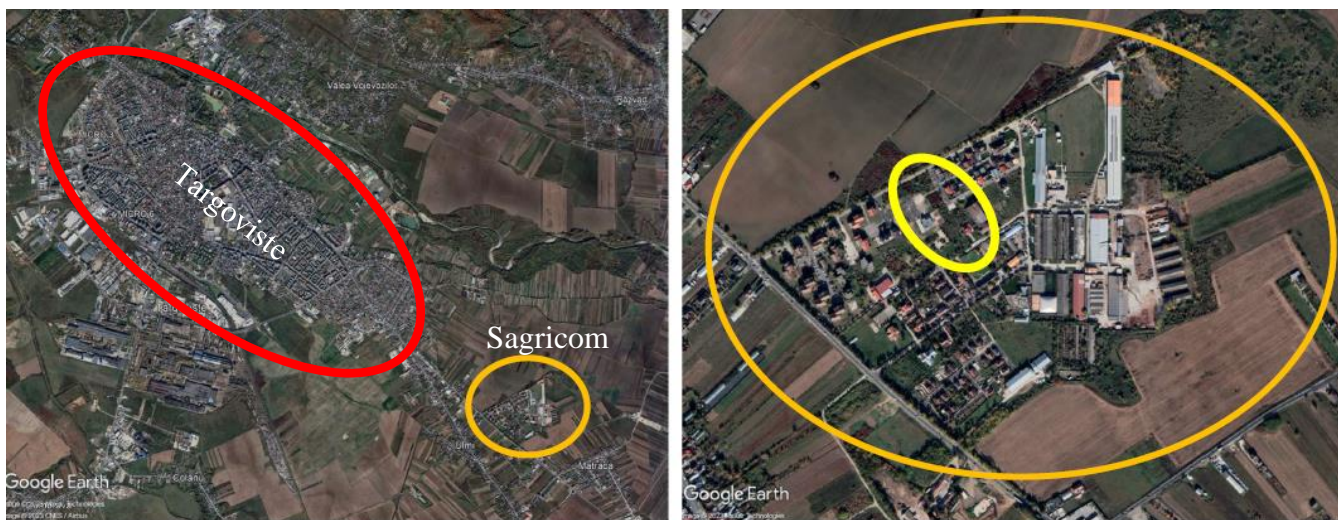
În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal , regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare , spațiile verzi etc.

### 2.4. Evoluția zonei

Zona studiată este situată în partea estică a municipiului Târgoviște, în cartierul Sagricom.

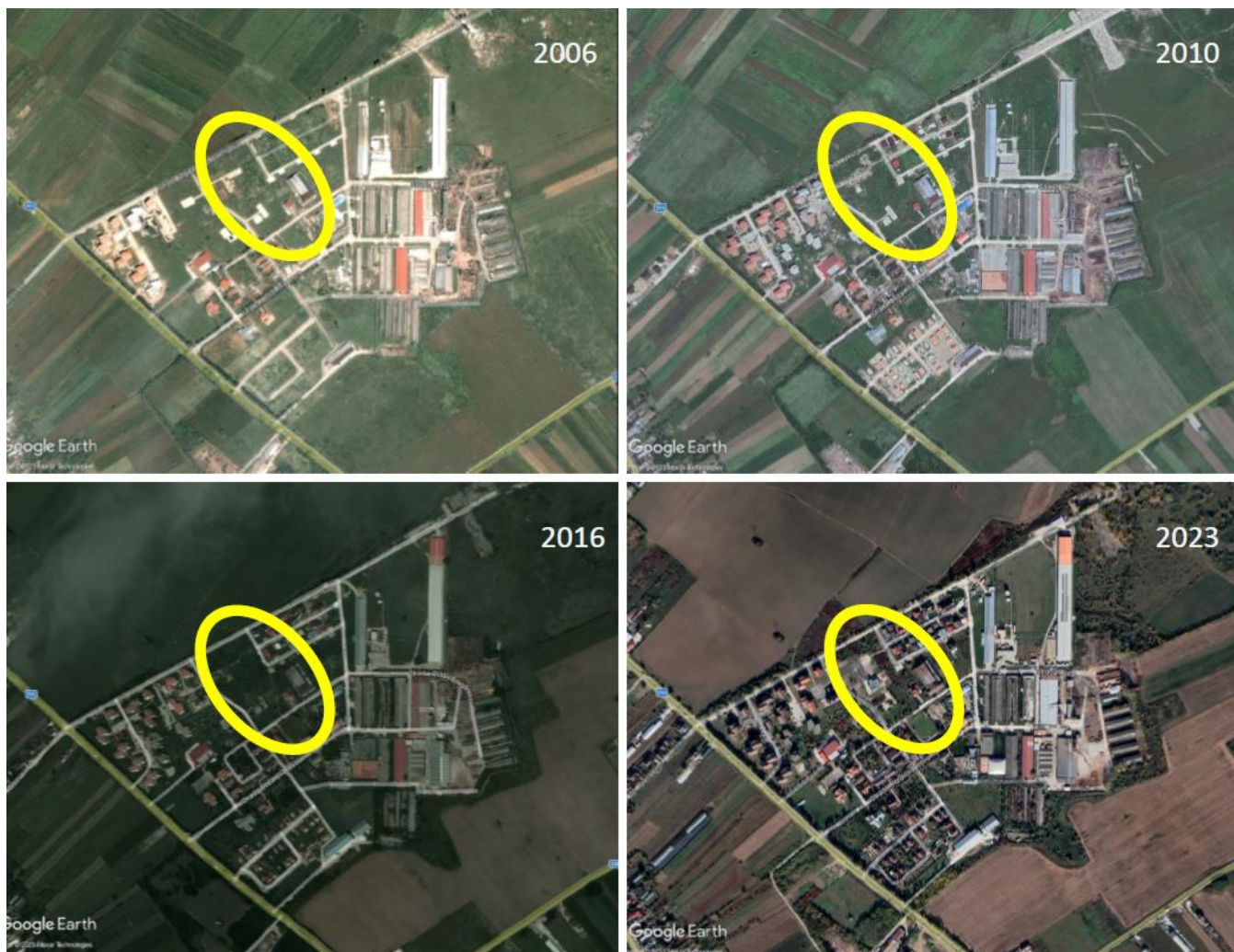
În ultimele două decenii cartierul Sagricom s-a aflat în plin proces de urbanizare, acesta fiind continuat și în prezent. Activitățile principale din acest cartier sunt cele de locuire și cele economice industriale. Accesul se face prin principala și singura arteră rutieră din zonă - Str Silviu Stanculescu - DJ 711.

Zona studiată este amplasată median perimetral cartierului. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire. Accesul se face prin str. Ing Gib Constantin sau prin Str. Octav Enigarescu Pe terenul care face obiectul PUZ este amplasată o construcție – un post Trafo.



*Încadrare în zonă pentru terenul care face obiectul PUZ*

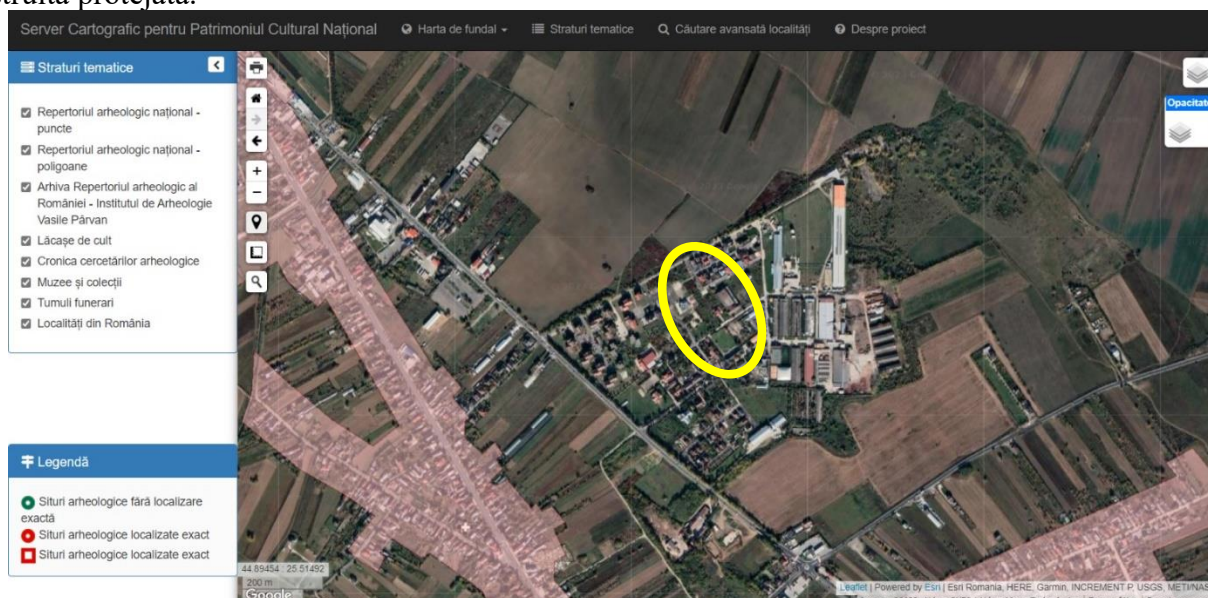




*Evoluția zonei studiate*

## 2.5. Lista Monumentelor Istorice

Imobilul nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, nu se află la mai puțin de 1000 m față de obiective înscrise pe această listă și nu se află într-o zonă protejată sau zonă construită protejată.



Captură de ecran de pe harta Repertoriului Arheologic Național (<http://map.cimec.ro>)

## 2.6. Încadrarea în teritoriu

Terenul care face obiectul prezentei documentații este amplasat în partea de est a municipiului, la o distanță de aproximativ 5000m față de centrul Municipiului (Palatul Prefecturii),

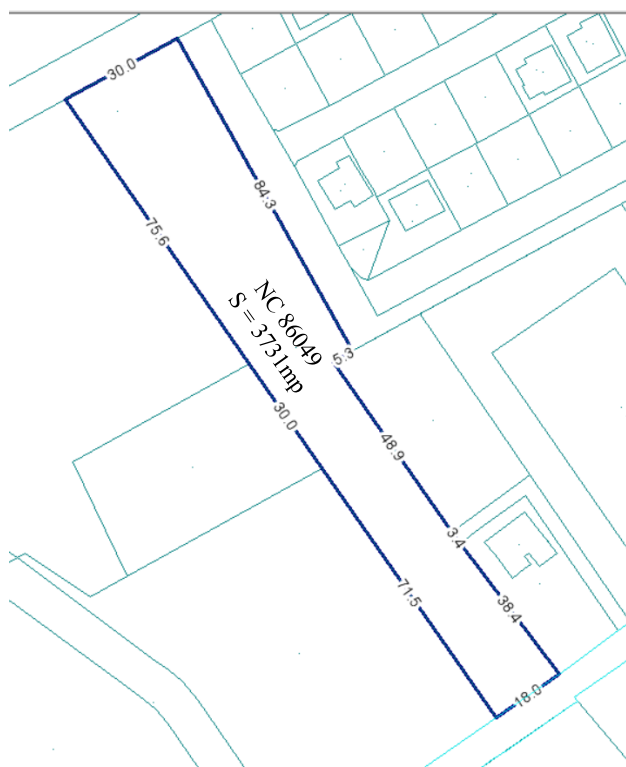
Vecinii terenului sunt :

| Vecin       | Forma de proprietate                                      | pe distanța de... |
|-------------|---|-------------------|
| <b>Nord</b> | Teren domeniu public – Str. Ing. Gib Constantin NC 88448  | 30m               |
| <b>Vest</b> | Teren domeniu public – Locuinte pentru tineri NC 86061    | 75.6m             |
|             | Teren domeniu public – Gradinita NC 84128                 | 30.m              |
|             | Teren domeniu public – Cresa NC 86054                     | 71.5m             |
| <b>Est</b>  | Teren domeniu public – Str. Prof. Victor Oprescu          | 84.3m             |
|             | Teren proprietate privată – Petrica Manuel NC 88437       | 5.3m+48.9m        |
|             | Teren proprietate privată – Neagoie Viorel NC 86971       | 3.4m              |
|             | Teren proprietate privată – Europroject Partener NC 71150 | 38.4m             |
| <b>Sud</b>  | Teren domeniu public – Str. Octav Enigarescu NC 88449     | 81,80m            |

Coordonatele STEREO 70  
 ale amplasamentului sunt:

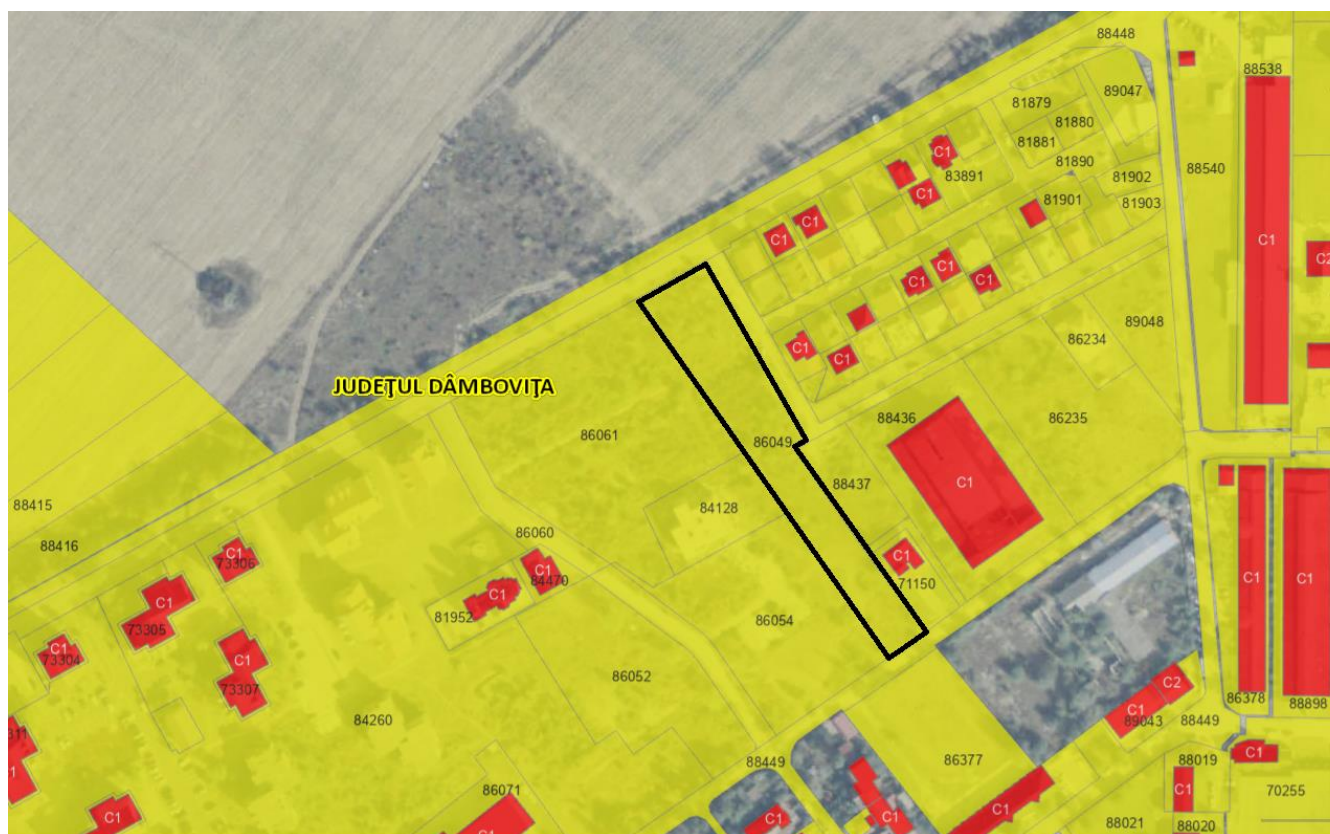
| X         | Y         |
|-----------|-----------|
| 378151.90 | 540113.98 |
| 378078.43 | 540155.37 |
| 378075.88 | 540150.71 |
| 378035.77 | 540178.69 |
| 378033.01 | 540180.61 |
| 378004.04 | 540202.48 |
| 378002.33 | 540203.79 |
| 377992.09 | 540189.00 |
| 378050.76 | 540148.05 |
| 378075.38 | 540130.91 |
| 378137.42 | 540087.71 |

Suprafata = 3731mp



Terenul este situat în intravilan și are o suprafață de 3731 mp, este înregistrat în cadastrul electronic având NC 86049 și nu are sarcini înscrise în cartea funciară. Categoria de folosință este Curti Constructii.





*Captura de ecran din Eterra  
Extras din Planul Topo vizat OCPI nr. ....*

## 2.7. Elemente ale cadrului natural

### 2.7.1 Date privind zonarea seismică

Zona Târgoviște, cu o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, este un areal sensibil manifestărilor seismice vrâncene.

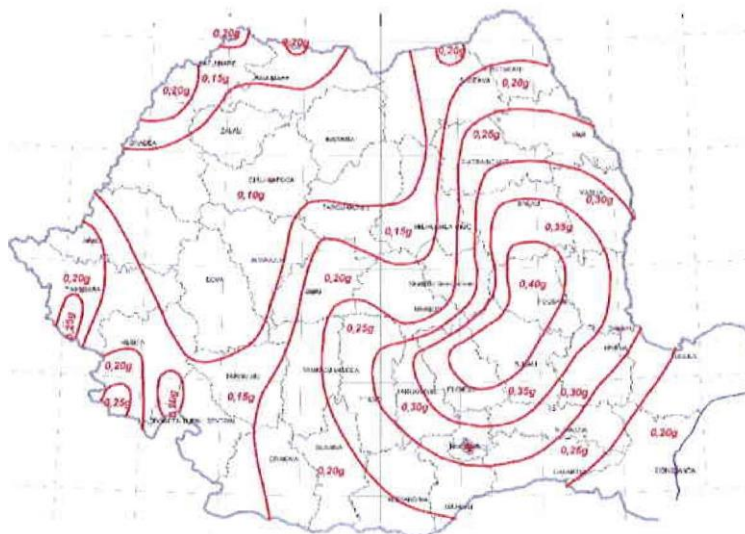


Fig. 2. Zonarea teritoriului în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului  $a_g$

Fig. 3. Zonarea teritoriului în termeni de perioadă de control (colț),  $T_c$ , a spectrului de răspuns

Conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, este:  $a_g=0,30g$ , iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c=0,7$  sec.

### 2.7.2 Date geologice generale

Din punct de vedere geologic, zona studiată cuprinde Câmpia subcolinară (înalță) a Târgoviștei, subdiviziune a Câmpiei piemontane a Ialomiței. Câmpia Înalță a Târgoviștei este formată din depozite loessoide, aluvionare, eoliene și din formațiuni de molasă, depozitele aluvionare datând din Pleistocenul superior pe valea Ialomiței între Târgoviște și Aninoasa, iar depozite de pietrișuri, nisipuri datând tot din Pleistocen (Fig.4).

#### Pleistocen inferior (qp1)

Partea inferioară a Cuaternarului este reprezentată printr-un complex de nisipuri, pietrișuri și bolovănișuri cu intercalații de argile (Stratele de Cândești). Aceste depozite prezintă o dezvoltare continuă pe tot teritoriul, începând din valea Telejănelui și până în valea Argeșului, iar caracterul predominant psefitic înlesnește trasarea limitei Neogen/Cuaternar la contactul între depozitele pelitice levantine și primul pachet de pietrișuri din stratele de Cândești.

#### Pleistocen mediu (qp2)

Stratele de Cândești sunt acoperite de argile nisipoase roșii de tip loessoid care la partea superioară trec la depozite loessoide prăfoase gălbui. Grosimea lor variază între 5m și 20m. În limitele teritoriului, figurat în foaia Târgoviște, depozitele argiloase roșcate sunt menționate între valea Cricov și Teleajen descrise ca "luturi roșii".

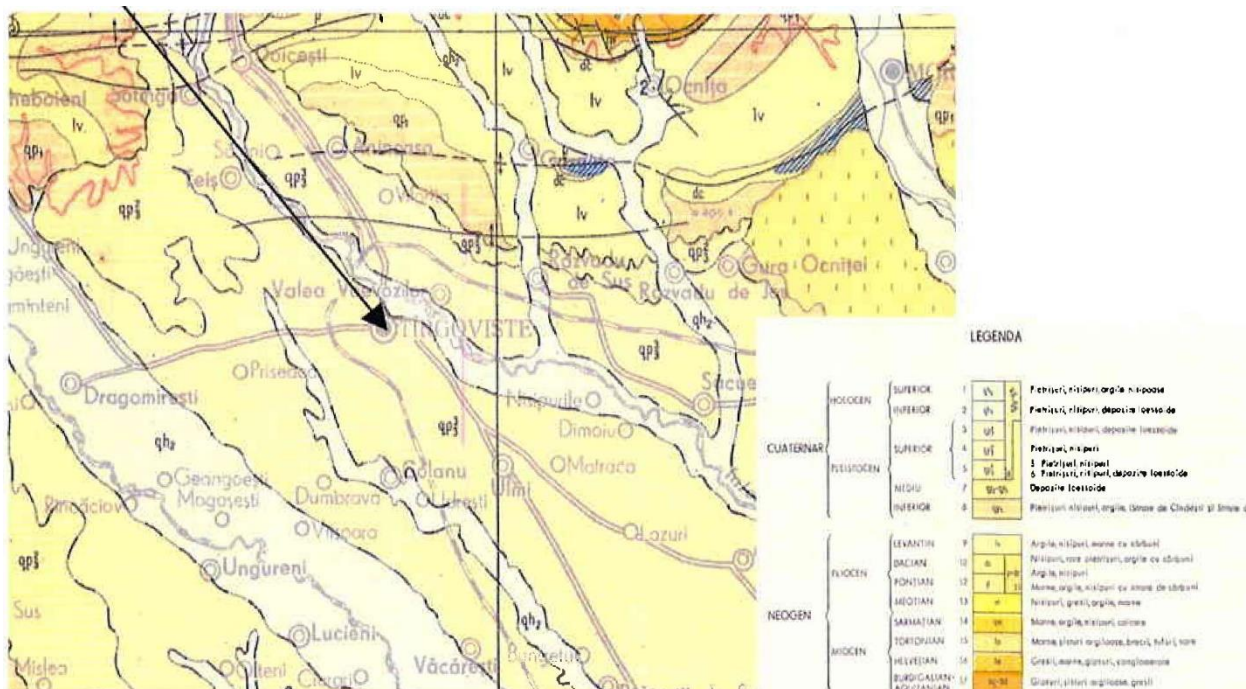
#### Pleistocen superior (qp3)

Depozitele aluvionare aparținând terasei înalte. Cea mai veche terasă care prezintă o individualitate bine conturată în regiune, aparține Prahovei (terasa Băicoi). Aluviunile din alcătuirea acestei trepte morfologice sunt bine descrise pe malul stâng al Prahovei în aval de Câmpina. în acest sector pietrișurile de terasă sunt alterate la partea superioară a depozitelor aluvionare, iar galeții constituiți în general din roci de fliș sunt fragmentați. Pietrișurile sunt acoperite de depozite loessoide reprezentate prin argile nisipoase roșcate.

Depozitele aluvionare aparținând terasei superioare apar bine dezvoltate de-a lungul văilor Prahova, Ialomița și Dâmbovița. în bazinul Prahovei a fost descrisă ca "terasa Câmpina", iar depozitele ei aluvionare apar în malul Prahovei, în aval de Câmpina. Aluviunile terasei superioare împreună cu depozitele loessoide din acoperiș au grosime cuprinsă între 10 și 25 m. Aceste aluviuni sunt considerate ca reprezentând partea mijlocie a Pleistocenului superior.

Depozitele aluvionare aparținând terasei inferioare apar larg dezvoltate în bazinele văilor Dâmbovița și Ialomița. Aluviunile grosiere ale acestei terase sunt acoperite de depozite loessoide, grosimea totală a sedimentelor fiind de 10-25 m. Pietrișurile, nisipurile și depozitele loessoide care ocupă același nivel în valea Teleajenului, nu au putut fi separate cartografic, ele au fost raportate intervalului Pleistocen superior-Holocen.

#### Poziționare amplasament



### 2.7.3 Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe zona de terasă a râului Ialomița, făcând parte din Câmpia subcolinară (înalță) a Târgoviștei, subdiviziune a Câmpiei piemontane a Ialomiței, formată din depozite loessoide, aluvionare, eoliene și din formațiuni de molasă.

### 2.7.4 Date climatologice

Temperatura medie anuală a aerului este de 10° C, cu medie lunară minimă de -2,0° C (ianuarie) și medie lunară maximă de +21,0° C (iulie); maxima absolută a atins valoarea de +40,0° C, iar minima absolută a fost de -30,0° C.





Fig. 5. Harta geomorfologică a zonei analizate

Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 600-700 mm.

Adâncimea de îngheț a regiunii în care se află amplasamentul, este de 90-100 cm (conform STAS 6054-77).

Numărul de zile cu ninsoare 20-25 zile/an.

Numărul de zile cu strat de zăpadă - 40-60 zile.

Direcțiile, frecvența și vitezele medii anuale oscilează între 1,1 și 3.0 m/s la Târgoviște:

- ✓ Nord- Est : frecvență 15%;
- ✓ Sud-Vest: frecvență. 14%;
- ✓ Nord-Vest : frecvență 10%

Conform CR 1-1-3/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol,  $s_k$  în  $N/m^2$ , pentru altitudini  $A = 1000$  m, este de  $2 N/m^2$ .

Conform CR 1-1-4/2012 - Cod de proiectare evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului,  $q_b$  în kPa, având IMR- 50 ani, este de 0,40 kPa.

### 2.7.5.1 Concluzii

Prezentul studiu s-a întocmit pe baza datelor geologice și geotehnice obținute prin investigații directe de teren și de laborator, efectuate în terenul de fundare al construcției, conform normativului NP 074/2022.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat pe zona de terasă a râului Ialomița, făcând parte din Câmpia subcolinară (înalță) a Târgoviștei, subdiviziune a Câmpiei piemontane a Ialomiței formată din depozite loessoide, aluvionare, eoliene și din formațiuni de molasă.



Zona Târgoviște, cu o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, este un areal sensibil manifestărilor seismice vrâncene.

Conform hărților anexe la normativul P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR= 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în următorii 50 de ani, este:  $a_g= 0,30$  g, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns  $T_c=0,7$  sec(localitatea este situată chiar pe zona de limită).

Media cantităților anuale a precipitațiilor este de 600-700 mm.

Adâncimea de îngheț a regiunii în care se află amplasamentul, este de 90-100 cm (conform STAS 6054-77).

Conform normativului NP 074/2022 terenul de fundare al viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Sucesiunea litologică interceptată de forajele executate este următoarea:

- 0,00 — 0,30 (0,60) m Umplutură/Teren vegetal;
- 0,30 (0,60) — 1,80 (2,30) m Complex coeziv plastic vârtos;
- 1,80 (2,30) — 3,00m Orizont necoeziv mediu îndesat.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea investigată.

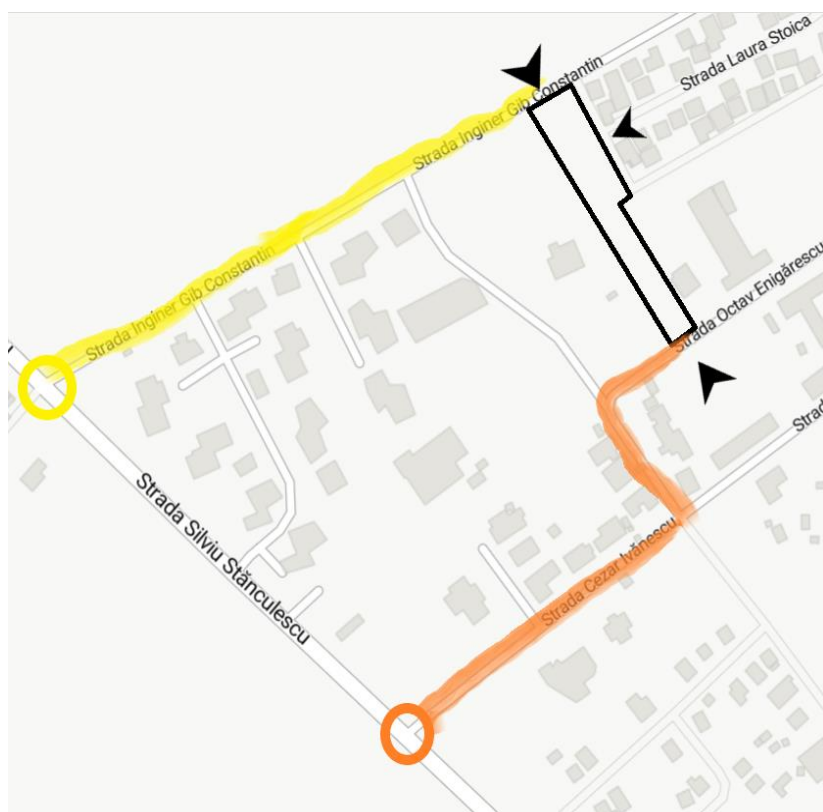
Terenul de fundare este reprezentat de complexul coeziv plastic vârtos, alcătuit din argile și argile prăfoase, local cu rar pietriș, cu compresibilitate și activitate medie din punct de vedere al potențialului de umflare și contracție. Adâncimea de fundare va fi sub adâncimea de îngheț, la cota constructiv necesară, cu respectarea prevederilor NP 126/2010 — Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, cap. 4.4 și 4.5 cu privire la adâncimea minimă de fundare.

Caracteristicile geotehnice de calcul au fost stabilite pe baza determinărilor geotehnice de laborator și conform NP 122/2010. Presiunea convențională de bază (<sup>(1)</sup><sub>conv</sub>) are valoarea de 250 kPa.

## 2.8. Circulația

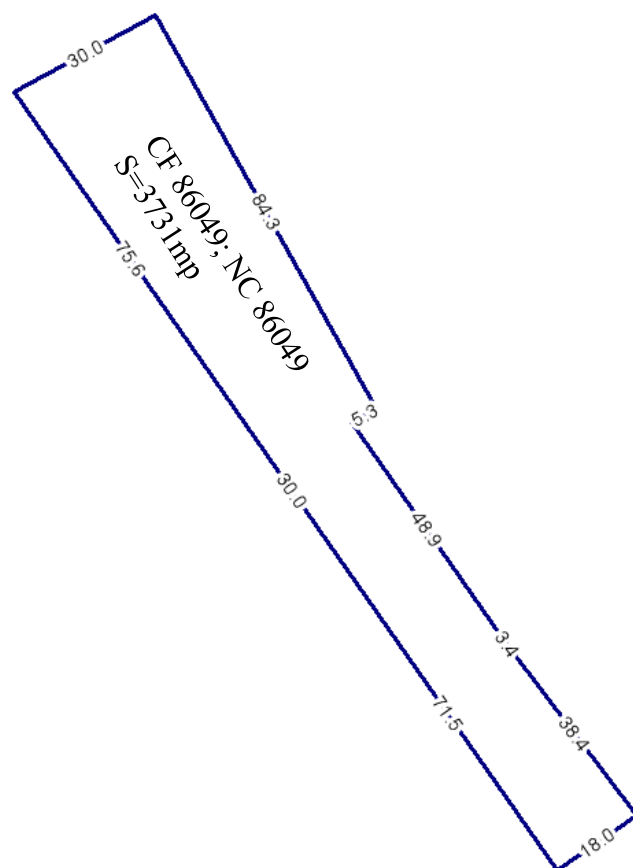
Accesul pe teren se face prin doua variante pornind din Str. Silviu Stanculescu:

1. Prin strada Ing. Gib Constantin, strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulație conform OMT 49/1998, cu imbracaminte din beton, strada care necesită modernizare.  
(traseu: Str. Silviu Stanculescu – Str. Ing. Gib Constantin)
2. Prin strada Ing. Octav Enigarescu, strada de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulație conform OMT 49/1998, cu imbracaminte din beton, strada care necesită modernizare.  
(traseu: Str. Silviu Stanculescu – Str. Cezar Ivanescu – Str. Octav Enigarescu)



### 2.9. Ocuparea terenurilor

Pe teren există o construcție (post Trafo).  
Suprafața terenului Nr. Cad. 86049 = 3731 mp  
din acte;  
Proprietate: Domeniu public al Municipiului  
Targoviste  
Forma: neregulată;



Perimetrului terenului PUZ

| <b>BILANT FUNCTIONAL</b>                       |  |                  |             |
|--|--|------------------|-------------|
| <b>SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI</b> |  |                  |             |
| <b>NR. CRT.</b>                                | <b>FUNCTIUNI (CATEGORII DE FOLOSINTA TERENURI)</b>           | <b>SUPRAFATA</b> |             |
|  |  | <b>mp</b>        | <b>%</b>    |
| 1  | LMr – Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2 (pana la 10m) | 3.731            | 100%        |
| <b>TOTAL</b>                                   |  | <b>3.731</b>     | <b>100%</b> |

### **2.10. Echiparea edilitară**

#### **Rețeaua de alimentare cu apă**

Amplasamentul este traversat pe directia est vest de o conducta de alimentare cu apa potabila. Se vor respecta conditiile de construire/racordare din avizul furnizorului

#### **Rețeaua de canalizare**

Amplasamentul este traversat pe directia est vest de o conducta de canalizare. Se vor respecta conditiile din avizul furnizorului

#### **Rețeaua de alimentare cu energie electrică**

Pe amplasament se afla un post Trafo in zidarie (PTZ) .

#### **Rețeaua de alimentare cu gaze**

In vecinatatea amplasamentului se afla conducte de alimentare cu gaze naturale

### **2.11. Protejarea mediului și a sănătății populației**

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului și sănătatea populației sunt:

- drum neamenajat în profil transversal - sursa de poluare a aerului cu praf, noxe și poluare fonica;
- zona industrială din vecinatate - sursa de poluare a aerului cu praf, noxe și poluare fonica;

Amplasamentul investiției nu este supus riscurilor naturale previzibile.

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

### **3.1. Recomandările studiilor de fundamentare**

#### **o DRUMURI, PLATFORME, ALEI**

- Dimensionarea patului viitoarelor platforme precum și a îmbrăcăminții bituminoase va fi stabilită de către proiectant în funcție de dimensiunile sistemului proiectat (elastic - rigid).
- La reabilitarea sistemului rutier, pentru lucrările de terasamente proiectate (drumuri, platforme și alei), se va lua în considerare faptul că formațiunile pelitice, întâlnite în patul drumului (argile cu activitate medie), au o calitate „rea” ca material de umplutură pentru terasamente, necesitând tratare mecanică sau chimică pe o adâncime de 20 cm și aducerea noului terasament la un grad de compactare în conformitate cu normativele în vigoare în cazul în care se dorește folosirea acestora.
- Pe zona de conexiune, refacerea stratului de asfalt în zonele cu degradări accentuate.
- Execuția în etape, lăsându-se între etape un timp suficient pentru stabilizarea condițiilor de umiditate.

- Dirijarea apelor de suprafață și drenarea platformei pentru a evita stagnarea apei și umflările aferente.
- Se recomandă îndepărtarea în totalitate a stratului de umplutură, în masă argiloasă, conform normativelor în vigoare.
- în scopul prevenirii degradării în timp a structurilor rutiere se impune întreținerea periodică a acestora.
- Drumurile, platformele și aleile vor fi prevăzute cu rigole etanșe, iar zona adiacentă acestora se va amenaja în scopul prevenirii stagnării apelor pluviale.
- Este necesară compactarea corespunzătoare a noilor umpluturi, ținând seama la punerea în operă de natura materialului de aport și umiditatea optimă de compactare (wopt), conform rezultatelor încercărilor Proctor ce vor fi executate conform STAS 1913/13-83. Gradul de compactare va fi determinat de un laborator autorizat și va fi de minimum 95%.
- Respectarea întregului complex de măsuri pentru prevenirea și remedierea degradărilor provenite din îngheț — dezgheț, conform STAS 1709/2 — 90.
- Pentru zona căii de rulare, se va asigura o rambleiere cu material de umplutură care să asigure protecția la îngheț.
- Se va ține seama de prevederile cuprinse în "Instrucțiunile tehnice departamentale pentru prevenirea și remedierea defecțiunilor la îmbrăcămintea rutieră" (indicativ CD98 — 96).

#### o CONSTRUCȚII

- Se vor respecta prevederile NP 126/2010 — Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.
- Se vor lua măsuri pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață (precipitații, etc), atât în perioada execuției cât și în timpul exploatării construcțiilor și din pierderi accidentale ale rețelelor hidroedilitare.
- între construcție și marginile săpăturii se recomandă să se realizeze o umplutură bine compactată din pământul rezultat din excavare (cu aport material pentru desensibilizare — 3-10 % viacalco, ciment, etc. sau alte tipuri de lianți hidraulici pentru compactarea materialelor cu umflări și contracții), umplutură ce va servi și ca suport pentru trotuar.
- Pentru asigurarea protecției împotriva infiltrațiilor construcția va fi prevăzută cu un trotuar etanș cu lățimea de 1,50 m așezat pe un strat de pământ stabilizat, cu pantă spre exterior care să conducă apele meteorice la un sistem de evacuare.
- Umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pământuri fără potențial de contracție-umflare, dacă se dispune de un astfel material în zonă fie din pământuri cu umflări și contracții mari stabilizate; în ambele cazuri, umpluturile vor fi bine compactate, în straturi de 15-20 cm grosime, fiind interzisă utilizarea materialelor drenante.



- Vor fi prevăzute hidroizolații până la suprafața terenului.
- in cazul apariției de infiltrații, se va executa un sistem de rigole care să adune apele în interiorul unei bașe, de unde acestea vor fi evacuate prin pompare și conduse în sistemul de canalizare al zonei.
- inainte de realizarea săpăturilor pentru fundații, terenul se va nivela și amenaja corespunzător scurgerii spre exterior a apelor pluviale.
- Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor realiza in taluz 1:1,5 sau cu sprijiniri verticale dimensionate corespunzător.
- După terminarea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare se va executa o politură de 3-5 cm.
- Ritmul turnării betonului de fundare trebuie să fie rapid și de preferabil într-o perioadă uscată.
- Conform Normelor Terenuri de construire și a tabelului de dificultate de săpătură la care:
  - Pământ vegetal — proprietăți coezive slabe, categoria de teren ușor pentru săpătură manuală și categoria I pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1200-1400 kg/mc și o afânare după execuția săpăturii de 14%-28%;
  - Umplutură — proprietăți coezive slabe, categoria de teren tare pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1800-1900 kg/mc și o afânare după execuția săpăturii de 8%-17%.
  - Argilă — proprietăți foarte coezive, categoria de teren foarte tare pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1800-2000 kg/m<sup>3</sup> și o afânare după execuția săpăturii de 24%-30%.
  - Argilă prăfoasă — proprietăți coezive mijlocii, categoria de teren tare pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1800-2000 kg/mc și o afânare după execuția săpăturii de 24%-30%.
  - Pietriș cu nisip - proprietăți slab coezive, categoria de teren tare pentru săpătură manuală și categoria II pentru săpătura mecanizată, greutate în săpătură 1750-2000 kg/m<sup>3</sup> și o afânare după execuția săpăturii de 14%-28%.
- inainte de turnarea betonului de egalizare, se va întocmi proces verbal de constatare a naturii terenului de fundare de către inginerul geolog.
- Orice problemă legată de terenul de fundare se va soluționa împreună cu inginerul geolog.
- Avizarea poate fi realizată de către un inginer geolog din cadrul firmei SC CARMEN GEOPROIECT SRL sau de către un verficator de proiecte Af. Se recomandă anunțarea persoanei care va realiza avizarea cu cel puțin o zi înainte de finalizarea sapaturilor;

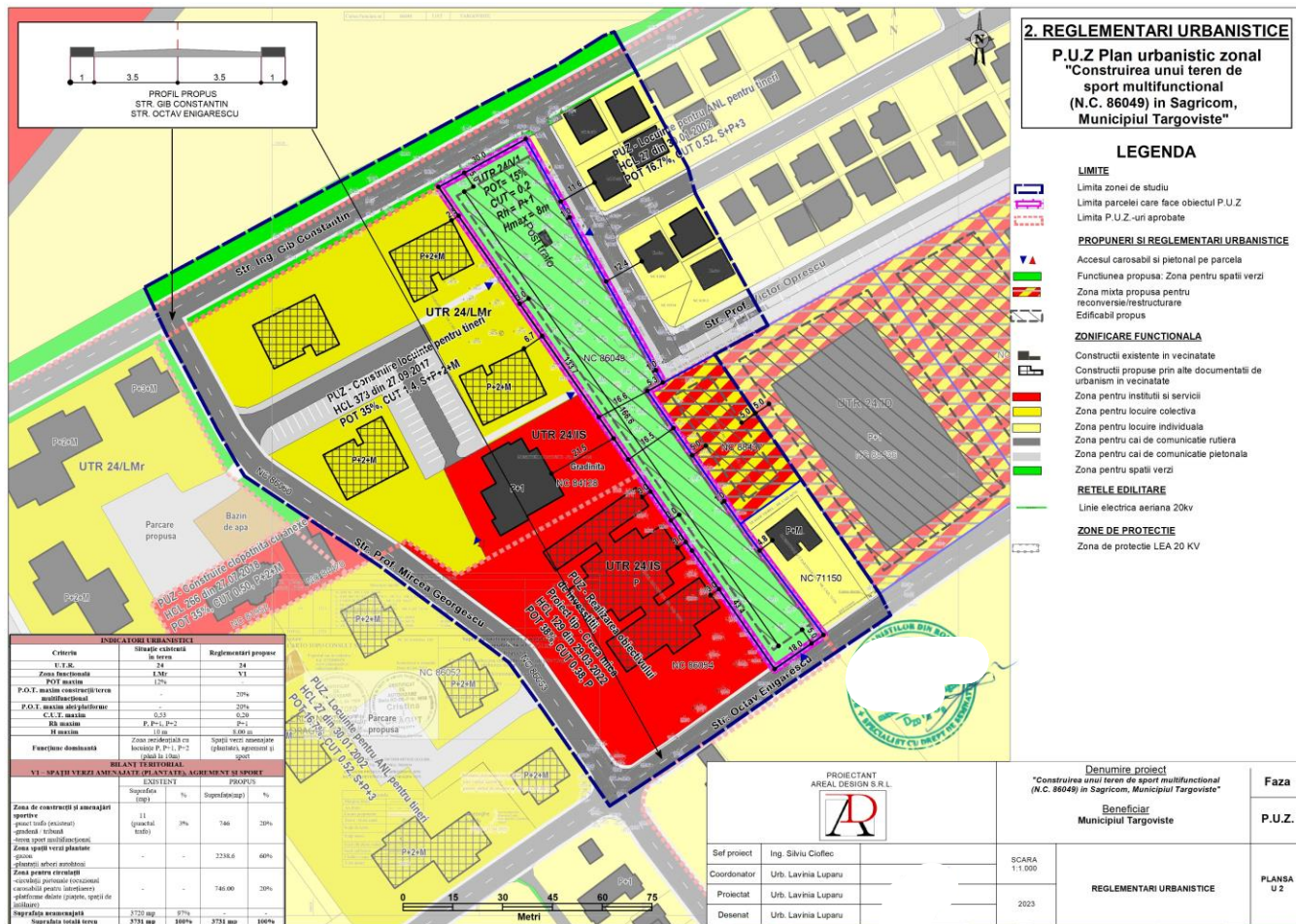
### 3.2. Reglementări urbanistice

Zona studiată este situată în partea estică a municipiului Târgoviște, în cartierul Sagricom. Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă de locuire. Prin HCL nr.20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și tema de proiectare pentru obiectivul de investiții prezent.

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

| <b>INDICATORI URBANISTICI</b>  |   |             |  |             |
|--|---|-------------|--|-------------|
| <b>Criteriu</b>  | <b>Situație existentă în teren</b>                      |             | <b>Reglementări propuse</b>                          |             |
| <b>U.T.R.</b>  | <b>24</b>   |             | <b>24</b>  |             |
| <b>Zona funcțională</b>  | <b>LMr</b>  |             | <b>V1</b>  |             |
| <b>POT maxim</b>   | 12%   |             | -  |             |
| <b>P.O.T. maxim construcții/teren multifuncțional</b>  | -   |             | 20%  |             |
| <b>P.O.T. maxim alei/platforme</b>   | -   |             | 20%  |             |
| <b>C.U.T. maxim</b>  | 0,53  |             | 0,20   |             |
| <b>Rh maxim</b>  | P, P+1, P+2   |             | P+1  |             |
| <b>H maxim</b>   | 10 m  |             | 8.00 m   |             |
| <b>Funcțiune dominantă</b>   | Zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10m) |             | Spații verzi amenajate (plantate), agrement și sport |             |
| <b>BILANȚ TERITORIAL</b>   |   |             |  |             |
| <b>V1 – SPAȚII VERZI AMENAJATE (PLANTATE), AGREMENT ȘI SPORT</b>   |   |             |  |             |
|  | EXISTENT  |             | PROPUS   |             |
|  | Suprafața (mp)  | %           | Suprafața(mp)  | %           |
| <b>Zona de construcții și amenajări sportive</b><br>-punct trafo (existent)<br>-gradenă / tribună<br>-teren sport multifuncțional                    | 11<br>(punctul trafo)                                   | 3%          | 746  | 20%         |
| <b>Zona spații verzi plantate</b><br>-gazon<br>-plantații arbori autohtoni   | -   | -           | 2238,6   | 60%         |
| <b>Zonă pentru circulații</b><br>-circulații pietonale (ocasional carosabilă pentru întreținere)<br>-platforme dalate (piațete, spații de întâlnire) | -   | -           | 746.00   | 20%         |
| <b>Suprafața neamenajată</b>   | 3720 mp   | 97%         | -  | -           |
| <b>Suprafața totală teren</b>  | <b>3731 mp</b>  | <b>100%</b> | <b>3731 mp</b>                                       | <b>100%</b> |

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Construirea unui teren multifunctional (N.C.) 86049 in Sagricom**

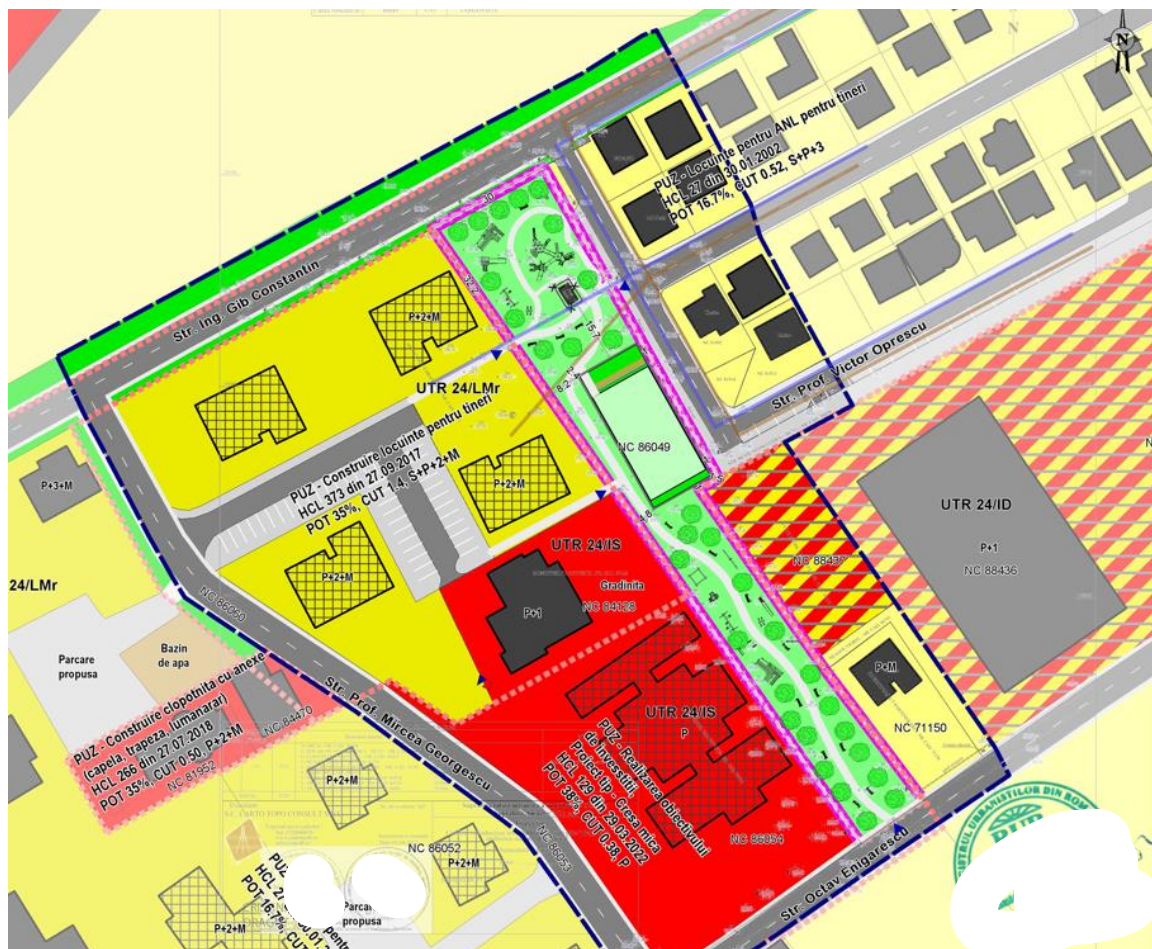


**Planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare funcțională**

**INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ**

- U.T.R.** = 24
- S. teren** = 3731mp
- POT max. construcții** = 20%
- POT max. circulații/platforme** = 20%
- CUT max.** = 0,20
- Rh max.** = P+1E
- H max. cornișă** = 8 m
- Funcțiune dominantă propusă:**
  - V1 – Spatii verzi plantate, agrement, sport (dale înnierbate, pavaje ecologice, gazon, peluză, vegetație mică/medie/înaltă și altele asemenea)
- Funcțiuni complementare admise:**
  - CCr – Căi de comunicație rutieră
  - CCp – Căi de comunicație pietonală
  - TE – Echipare edilitară
  - GC – Gospodărie comună





Mobilare exemplificativă a incintei – Extras Planșa U3

### 3.3. Modernizarea circulației

Este propusă modernizarea străzii Ing. Gib Constantin și a străzii Octav Enigarescu ca drumuri de categoria III, la o ampriză de **9,00m** (vezi Profil transversal propus - U2- Reglementări urbanistice).

### 3.4. Capacități de transport admise

Gabaritele căilor de circulații auto în incintă vor fi de **minim 6,00 m lățime**, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor de incintă.

#### Acces parcare locuitori:

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

### 3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

#### **Alimentarea cu apa.**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta cismele.

#### **Canalizarea și epurarea apelor uzate:**

Preluarea apelor uzate dar și a celor pluviale se va face prin conectarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta toalete ecologice dar se pot folosi și soluții de racordare la rețeaua existentă.

#### **Alimentarea cu energie electrică.**



Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă.

#### **Alimentarea cu gaze.**

Alimentarea cu gaze se va realiza prin racordarea la rețeaua centralizată.

### **3.6. Protecția mediului**

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu vor produce poluări ale aerului și apei. În cazul unor surse punctuale de zgomot ce vor depăși pragul admis, se vor prevedea panouri fonoizolante.

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

Platformele pentru parcaje vor fi prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător și nici sănătatea populației. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este nevoie de monitorizare a efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

### **3.7. Sănătatea populației**

Documentația de urbanism înaintată propune construirea unui teren de sport multifunctional și amenajarea amplasamentului ca spațiu verde pentru activități sportive, de recreere, loisir cu locuri de joacă pentru copii, astfel aducând beneficii asupra mediului, a calitatii vieții locuitorilor din zone, a sănătății fizice și psihice a acestora dar și economice prin dezvoltarea și urbanizarea cartierului. Riscul producerii unui disconfort pentru vecini legat de zgomotul creat se diminuează prin amplasarea unor placi/panouri fonoabsorbante. Astfel, activitățile prestate vor fi de natură să nu producă riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, acestea nefiind de natura activităților așa cum sunt definite mai sus. În concluzie, prezenta documentație de urbanism respectă prevederile **Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**, modificat și completat prin **Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014**, iar distanțele față de vecinătăți sunt suficiente pentru noua funcțiune propusă.

### **3.8. Opțiuni ale populației**

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Anunțul nr. 1 privind *Intenția de elaborare PUZ* a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 15055/03.05.2023

Anunțul nr.2 privind *Etapa de elaborare a propunerilor*, nr.înregistrare 19103/03.06.2023

### **3.9. Categoriile de costuri**

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar (autorități publice locale):**

- costuri de avizare și autorizare a investiției;
  - costuri de implementarea a proiectului (constuirea obiectivelor din proiect);
  - costuri pentru racordarea/branșarea rețelelor edilitare la momentul realizării echipării tehnico-edilitare.
  - costuri ce țin de amenajarea amplasamentului, a investiției;
  - costuri pentru realizarea statiilor de joacă, a aleilor pietonale, iluminatului public, mobilier urban,
- etc;

- costuri ce țin de modernizările viitoare ale străzilor publice, dar și extinderii rețelelor tehnico-edilitare (rețea de alimentare cu apă, rețea de canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu gaze).

### 3.10. Protecția contra incendiilor

Parcela beneficiază de un acces direct.

Prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu regelementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

### 3.11. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul municipiului Târgoviște

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

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- Rezolvarea integrată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- Echiparea terenului cu utilitățile necesare unei bune funcționări a zonei și amenajarea spațiilor aferente, precum și a funcțiunilor complementare;
- Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportună, în concordanță cu opțiunile administrației publice locale și cu tendința de dezvoltare a zonei și a UTR și va îmbunătăți zona din punct de vedere social, al factorilor de mediu dar și arhitectural-urbanistic, devenind rentabilă din punct de vedere economic pentru comunitatea locală;
- **La nivel social**, se anticipează un impact pozitiv prin amenajarea spațiului public și a zonelor necesare activității de recreere și sport;
- **Din punct de vedere al mediului**, amenajarea spațiului verde și vegetația existentă aduce beneficii asupra calității factorilor de mediu prin îmbunătățirea calității aerului, prin preluarea apelor pluviale de către suprafața predominant vegetală, prin îmbunătățirea microclimatului și diminuarea propagării zgomotului, prafului și a poluării, funcționând parțial ca o zonă tampon în raport cu zona industrială din vecinătate
- Ca urmare a implementării proiectului nu vor rezulta servituți noi;

**Investiția fiind nouă și conformă cu normele de protecție a mediului**, va ajuta la protejarea factorilor de mediu, acesta fiind unul dintre principiile europene în domeniul dezvoltării urbanistice a localităților.

Se apreciază faptul că zona nou construită și amenajată va avea impact foarte mare și pozitiv asupra calității spațiului public perceptibil atât din interior, cât și din exterior și va pune în valoare și zona în care se integrează, ocazie cu care administrația publică poate demara proceduri de modernizare și reamenajare a acesteia.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția se integrează perfect și este necesară în funcționarea zonei.

## 4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă are în vedere restrângerea la strictul necesar a suprafețelor construite, pentru a nu duce la costuri de investiții exagerate și nefundamentate funcțional, precum și pentru a se realiza încadrarea în coeficienții urbanistici de ocupare și utilizare a terenului, propuși prin prezenta documentație de urbanism pentru acest teren.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului, deservire edilitară și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață totală de 3731 mp, teren proprietate publică a Municipiului Târgoviște.

Pentru toate aceste motive considerăm că investiția este necesară, oportună, trebuie promovată și este benefică atât pentru oraș, cât și pentru locuitorii săi și va continua la revitalizarea cartierului

Sagricom început odată cu construirea locuințelor ANL, continuat cu realizarea gradinitei și a intenției de realizare a creșei și prin proiectele integrate de dezvoltare urbană inițiate în urmă cu câțiva ani de administrația publică locală.

**Proiectant urbanism: Areal Design S.R.L.**

Dr. Urb. Peisg. Lavinia Luparu



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PUZ – CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT  
MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM,  
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**

NC/CF 86049 (3 731mp)  
**STRADA GIB. ING. CONSTANTIN, NR.36, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,  
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

**IUNIE 2023**



## LISTĂ SEMNĂTURI

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| BENEFICIAR             | MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE |
| CERTIFICAT DE URBANISM | 109/14.02.2023        |
| PROIECTANT URBANISM    | AREAL DESIGN S.R.L.   |
| DIRECTOR               | SILVIU CIOFLEC        |
| ȘEF PROIECT            | URB. LAVINIA LUPARU   |
| FAZA                   | PLAN URBANISTIC ZONAL |
| DATA ELABORĂRII        | IUNIE 2023            |



## Cuprins

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. DISPOZIȚII GENERALE.....</b>  | <b>4</b>  |
| 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ – “CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE” ..... | 4         |
| 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.....  | 4         |
| 3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE .....  | 7         |
| 4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....  | 7         |
| <b>II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ .....</b>  | <b>8</b>  |
| <i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>  | <i>8</i>  |
| ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM .....                                       | 10        |
| ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ .....   | 11        |
| ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE.....   | 11        |
| <i>CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ .....</i>  | <i>11</i> |
| ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE.....  | 11        |
| ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII.....  | 11        |
| ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE .....   | 11        |
| <i>CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>   | <i>12</i> |
| ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI) .....  | 12        |
| ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT .....   | 12        |
| ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR .....  | 13        |
| ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.....   | 13        |
| ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI .....   | 13        |
| ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR .....  | 14        |
| ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR .....   | 14        |
| ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....   | 14        |
| ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ .....   | 14        |
| ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE .....   | 15        |
| ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI .....  | 15        |
| <i>CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI .....</i>   | <i>15</i> |
| ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) .....  | 15        |
| ARTICOLUL 19 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.).....  | 15        |
| <b>ANEXA .....</b>  | <b>16</b> |

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM AFERENT PUZ „CONSTRUIREA UNUI TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL (N.C.) 86049 ÎN SAGRICOM, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE”

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

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

R.L.U. aferent PUZ „Constuirea unui teren de sport multifuncțional (N.C.) 86049 în Sagricom, Municipiul Târgoviște” identificat prin extrasul de Carte Funciară având Numărul Cadastral nr. 86049, și a Listei bunurilor din domeniului public și privat al Municipiului Târgoviște având Numărul Cadastral 86049. Conform extrasului de carte funciară, suprafața acestuia este de 3.731 mp, nu există înscrieri privitoare la sarcini, iar categoria de folosință este curți construcții.

1.3. Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele scrise și desenate din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.

### 2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu:

- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism** (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **P.U.G. Municipiul Târgoviște aprobat prin HCL nr.9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018;**
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000**, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism**, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- **Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților** Indicativ NP 133-2013
- **Ordinul MDRT nr.2701 / 30 decembrie 2010**, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- **Legea energiei electrice și a gazelor naturale** nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- **NTE 007/08/00** - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- **Legea nr. 307/2006** privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 571/2016** privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 481/2004** privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016** pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- **Codul civil**;
- **Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996**, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 82 / 15.04.1998** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Hotărârea nr. 930/2005** pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- **Legea nr. 198/2015** privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- **Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012** privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- **Legea nr. 95/2006** privind reforma în domeniul sănătății;



- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- **Ordinul nr. 994/2018** pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- **Ordinul M.S. nr. 976/1998** pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- **Regulamentul (CE) nr. 852/2004** privind igiena produselor alimentare;
- **H.G. nr. 924/2005** privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017** pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Normativul AND 600/2010** privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- **Ordinul MT și MI nr. 1112/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- **Ordonanța Guvernului nr. 2/2001** privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017** pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- **Ordinul nr. 158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurator;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementarea domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- **Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007** pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;

### **3. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM SAU DOCUMENTAȚII TEHNICE APROBATE**

- Planul Urbanistic General Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr.51/21.06.2018 prin HCL nr.239/29.06.2018;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 27/2002;
- Certificat de Urbanism nr. 109/14.02.2023;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Studiul geotehnic – aprilie 2023 (executant: S.C.CARMEN GEOPROIECT S.R.L., specialist: ing.geol. Petre Ana Maria)
- Studiu topografic vizat OCPI cu aviz de recepție tehnică nr. 536/11.04.2023 (specialist: Cristina Dragut);
- Anunțuri informarea publicului:
  - Etapa I-Inițiere de elaborare, nr. înregistrare 15055/03.05.2023;
  - Etapa II- Etapa de elaborare a propunerilor, nr. înregistrare 19103/03.06.2023
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.

### **4. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

4.1. Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Constuirea unui teren de sport multifuncțional (N.C.86049)” pe suprafața terenului NC/CF 86049 (3731mp), Str. Răsăritului, Municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

Terenul în suprafață de 3731mp, conform actelor de proprietate și extraselor de carte funciară, este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. nr. 27/30.01.2002). Forma de proprietate – teren domeniu public al Municipiului Târgoviște.

4.2. Zona studiată este situată în partea estică a municipiului Târgoviște, în cartierul Sagricom. Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște, adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă de locuire. Prin HCL nr.20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și tema de proiectare pentru obiectivul de investiții prezent.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora.

Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în UTR nr.24, funcțiunea dominantă a zonei este LMr – zonă rezidențială de locuințe P, P+1, P+2 (până la 10m), tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2,Pp, A, S, ISc, Ips, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrative în limita incintei existente; activități de comerț (orașenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitara (stația de epurare a apei Targoviste Sud) in limitele incintelor existente; in insule activitate de depozitare deseuri industrials (zgura) de la UPET;

## II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- 1. Zona funcțională** este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.
- 2. Subzonele funcționale** reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.
- 3. Zonele și Subzonele funcționale** sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

### CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### **Regimul juridic**

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Terenul este situat în intravilanul municipiului Targoviste (conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 27 din 30.01.2002).

Forma de proprietate: teren domeniu public al Municipiului Targoviste în suprafața de 3731 mp.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raze de protecție a acestora.

Servituti: nu este cazul.”

#### **Regimul economic**

Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Terenul este asimilat la UTR nr: 24

Categoria de folosință: curți-construcții;

Funcțiunea dominantă a zonei: LMr — Zona rezidențială cu locuințe P. P+1, P+2 (pană la 10 m)

Tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S. ISc, Ips, TA.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrativă în limita incintei existente; activități de comerț orășenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei Targoviste Sud) în limitele incintelor existente; în insule activitate de depozitare deseuri industriale (zgura) de la UPET;

Utilizări permise cu condiții: zona A — utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatare de tip industrial (sere, etc); zona S menținerea caracterului administrativ, zona IS — se va realiza o grupare de clădiri, conformată spațial ca reper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran, în zonele de producție agro-zootehnică și de echipare tehnico-edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective; În zona de protecție a cursurilor de apă, cu respectarea normelor specifice,

Interdicții temporare (pană la aprobarea PUZ): parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești; În zona TNh pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ, în zonele de producție agro-zootehnică din insule.”

## **Regimul tehnic**

### Extras din Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023

„Parcela de teren a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ studiată pentru realizarea cartierului de locuințe pentru tineri pe terenul situat la limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște adiacent DJ711 cu funcțiunea dominantă locuire.

Prin H.C.L nr. 20/31.01.2023 s-a aprobat Nota conceptuală și Tema de proiectare pentru obiectivul de investiții "Construirea unui teren de sport multifuncțional (N.C. 86049) în Sagricom, Municipiul Târgoviște".

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit. c) coroborat cu art. 47, alin (3) lit h) întrucât se solicită modificarea funcțiunii dominante este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal , regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare , spațiile verzi etc. ”

## **Alte condiționări – Studiul geotehnic**

### ▪ Drumuri, Platforme, Alei

- Dimensionarea patului viitoarelor platforme precum și a îmbrăcămintei bituminoase va fi stabilită de către proiectant în funcție de dimensiunile sistemului proiectat (elastic - rigid).
- La reabilitarea sistemului rutier, pentru lucrările de terasamente proiectate (drumuri, platforme și alei), se va lua în considerare faptul că formațiunile pelitice, întâlnite în patul drumului (argile cu activitate medie), au o calitate „rea” ca material de umplutură pentru terasamente, necesitând tratare mecanică sau chimică pe o adâncime de 20 cm și aducerea noului terasament la un grad de compactare în conformitate cu normativele în vigoare în cazul în care se dorește folosirea acestora.
- Pe zona de conexiune, refacerea stratului de asfalt în zonele cu degradări accentuate.
- Execuția în etape, lăsându-se între etape un timp suficient pentru stabilizarea condițiilor de umiditate.
- Dirijarea apelor de suprafață și drenarea platformei pentru a evita stagnarea apei și umflările aferente.
- Se recomandă îndepărtarea în totalitate a stratului de umplutură, în masă argiloasă, conform normativelor în vigoare.
- În scopul prevenirii degradării în timp a structurilor rutiere se impune întreținerea periodică a acestora.
- Drumurile, platformele și aleile vor fi previzute cu rigole etanșe, iar zona adiacentă acestora se va amenaja în scopul prevenirii stăgndrii apelor pluviale. Este necesară compactarea corespunzătoare a noilor umpluturi, lăsându-se seama la punerea în operă de natura materialului de aport și umiditatea optimă de compactare (wopt), conform rezultatelor încercărilor Proctor ce vor fi executate conform STAS 13113-83. Gradul de compactare va fi determinat de un laborator autorizat și va fi de minimum 95%.
- Respectarea întregului complex de măsuri pentru prevenirea și remedierea degradărilor provenite din îngheț - dezgheț, conform STAS 170912 -90.
- Pentru zona căii de rulare, se va asigura o rambleiere cu material de umplutură "care să asigure protecția la îngheț. Se va ține seama de prevederile cuprinse în "Instrucțiunile tehnice departamentale pentru prevenirea și remedierea defecțiunilor la îmbrăcămintea rutieră" (indicativ CD98 - 96).

### ▪ Construcții

- Se vor respecta prevederile NP 12612010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.
- Se vor lua măsuri pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață (precipitații, etc.), atât în perioada execuției cât și în timpul exploatarei construcțiilor și din pierderi accidentale ale rețelelor hidroedilitare.
- Între construcție și marginile săpăturii se recomandă să se realizeze o umplutură bine compactată din pământul rezultat din excavare (cu aport material pentru desensibilizare - 3-10 % viacalco, ciment, etc. sau



- alte tipuri de lianți hidraulici pentru compactarea materialelor cu umflări și contracții), umplură ce va servi și ca suport pentru trotuar.
- Pentru asigurarea protecției împotriva infiltrațiilor, construcția va fi prevăzută cu un trotuar etanș cu lățimea de 1,50 m așezat pe un strat de pământ stabilizat, cu pantă spre exterior care să conducă apele meteorice la un sistem de evacuare.
  - Umpluturile sub pardoseli se vor executa fie din pământuri fără potențial de contracție-umflare, dacă se dispune de un astfel de material în zonă fie din pământuri cu umflări și contracții mari stabilizate; în ambele cazuri, umpluturile vor fi bine compactate, în straturi de 15-20 cm grosime, fiind interzisă utilizarea materialelor drenante.
  - Vor fi prevăzute hidroizolații până la suprafața terenului.
  - În cazul apariției de infiltrații, se va executa un sistem de rigole care să adune apele în interiorul unei bașe, de unde acestea vor fi evacuate prin pompă și conduse în sistemul de canalizare al zonei
  - Înainte de realizarea săpăturilor pentru fundații, terenul se va nivela și amenaja corespunzător scurgerii spre exterior a apelor pluviale.
  - Săpăturile mai adânci de 1,50 m se vor realiza în taluz 1:1,5 sau cu sprijiniri verticale dimensionate corespunzător.
  - După terminarea săpăturilor, înainte de turnarea betonului de egalizare se va executa o politură de 3-5 cm.
  - Ritmul turnării betonului de fundare trebuie să fie rapid și de preferabil într-o perioadă uscată.
  - Înainte de turnarea betonului de egalizare, se va întocmi proces verbal de constatare a naturii terenului de fundare de către inginerul geology
  - Orice problemă legată de terenul de fundare se va soluționa împreună cu inginerul geolog.
  - Avizarea poate fi realizată de către un inginer geology din cadrul firmei SC CARMEN GEOPROIECT SRL sau de către un verificator de proiecte Af. Se recomandă anunțarea persoanei care va realiza avizarea cu cel puțin o zi înainte de finalizarea săpăturii.

#### ***Alte condiționări***

- Pe perioada de execuție se vor respecta măsurile conform **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației (măsurile care fac referire la limitarea poluării aerului, măsurile pentru limitarea efectelor negative produse de zgomot, măsurile adoptate pentru prevenirea/reducerea poluării apelor și solului/subsolului);

#### **ARTICOLUL 1 – ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE LA MOMENTUL ELABORĂRII PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

Terenul ce face obiectul elaborării prezentului PUZ este situat în UTR nr.24, cu funcțiunea dominantă a zonei: LMr – zonă rezidențială cu locuințe P,P+1,P+2 (până la 10m). Tipuri de subzone funcționale: LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S, ISc, Ips, TA.

***Funcțiuni complementare admise ale zonei:*** activități în unități agricole; activități cu destinație specială - partea administrativă în limita incintei existente; activități de comerț orășenesc și prestări servicii; spațiu plantat, element de articulare între zone urbane; în insule activități agro-zootehnice și de echipare tehnico-edilitară (stația de epurare a apei Târgoviste Sud) în limitele incintelor existente; în insule activități de depozitare deșeurilor industriale (zgura) de la UPET;

***Utilizări permise cu condiții:*** zona A — utilizare exclusivă pentru activități agricole, organizate ca exploatare de tip industrial (sere, etc); zona S menținerea caracterului administrativ, zona IS — se va realiza o grupare de clădiri, conformată spațial ca raper urban integrat zonei, necesitățile de parcare rezolvându-se în subteran, în zonele de producție agro-zootehnică și de echipare tehnico-edilitară cu respectarea normativelor specifice activităților respective; În zona de protecție a cursurilor de ape, cu respectarea normelor specifice,

**Interdicții temporare (pana la aprobare PUZ):** parcelele adiacente la Calea București și la Calea Ploiești; În zona TNh pe baza studiilor specifice care vor fundamenta PUZ, în zonele de producție agro-zootehnică din insule.

## **ARTICOLUL 2 – FUNCȚIUNE DOMINANTĂ PROPUȘĂ**

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **V1 – Spații verzi amenajate (plantate), agrement și sport**

## **ARTICOLUL 3 – FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE**

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **CCr – Căi de comunicație rutieră**
- ❖ **CCp – Căi de comunicație pietonală**
- ❖ **TE – Echipare edilitară**

## **CAP. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 4 – UTILIZĂRI PERMISE**

#### **V1**

- Spații plantate;
- Spații verzi de aliniament și de protecție;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- Activități sportive, alimentație publică și comerț
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- Sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legale avizate
- Împrejmuiri;

### **ARTICOLUL 5 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

#### **V1**

- Se admit expoziții, activități culturale (biblioteci în aer liber, pavilioane –structuri ușoare cu utilizare flexibilă sau diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele edificabile în prezentul RLU.

### **ARTICOLUL 6 – UTILIZĂRI INTERZISE**

#### **V1**

- se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor;
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- nu se vor accepta calcane;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

- dotări poluante.

### CAP. 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### ARTICOLUL 7 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

##### V1

- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament;
- Procentul de Ocupare a Terenului, Coeficientul de Utilizare a Terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este obligatoriu ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise;
- terenul este situat în intravilan, are o suprafață de 3731mp, este neregulat și construibil;
- prin prezentul P.U.Z. nu se aduc modificări configurației actuale a terenului.

#### ARTICOLUL 8 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

##### V1

- pentru retragerile edificabilului față de aliniament se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”* astfel:
  1. Edificabilul din partea de Nord :
    - Spre Nord (limita cu str.Ing.Gib Constantin) – retragere de **min 5,00m**
    - Spre Sud (către interiorul parcelei studiate) –retragerea va fi de **min. 2,5m** față de rețeaua de apă potabilă
    - Spre Est ( către strada Prof.Victor Oprescu)-retragerea va fi de **min 1,00m**
    - Spre Vest (limită cu P.U.Z.Construire locuințe pentru tineri) – retragerea va fi de **min.3,00m**
  2. Edificabilul din partea de Sud:
    - spre Nord (către interiorul parcelei studiate) – retragere **min. 2.50 m** față de rețeaua de canalizare
    - spre Sud (acces dinspre Str.Octav Enigarescu) – retragere **minim 5.00 m**
    - spre Vest (limită cu PUZ-urile ce au ca obiectiv de investiție: Creșa, Grădinița și Locuințe pentru tineri) – **0.00 m** retragere edificabil
    - spre Est: în zona cu vecinătate imediată cu str.Prof.Victor Oprescu – retragerea min.1,00m, în zona cu vecinătate imediată cu zona funcțională – ID și locuire individuală-retragere 0.00 m cu protecție vegetală obligatorie
      - pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- accesuri pietonale și carosabile pe teren;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public nelimitat;
- spații verzi și amenajări peisagistice;
- circulație ocazională a autovehiculelor;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică (inclusiv elemente de tip totem publicitar – denumirea parcului).
- echipamente edilitare

## **ARTICOLUL 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

### **V1**

- pentru retragerile edificabilului față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se vor respecta *Planșa U2 „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*
- aleile pietonale/carosabile, platforme, zonele de parcaje și de accesuri vor intra într-un P.O.T. separat și se pot amplasa și în afara limitei edificabilului stabilit în *Planșa de Reglementări*

## **ARTICOLUL 10 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

### **V1**

- clădirile propuse / gradenele se vor realiza în limita edificabilului propus prin prezenta documentație și în limita prevederilor legale;
- la amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă se va asigura respectarea normelor sanitare de însorire și ventilație, precum și înscrierea acestora în limita edificabilului propus;
- nu se vor accepta calcane;
- când construcțiile se execută independent, picătura streșinii va trebui să cadă obligatoriu pe terenul pe care se construiește;
- prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor de funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

## **ARTICOLUL 11 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### **V1**

- se va asigura accesul din circulațiile ce au statut de proprietate private a persoanelor fizice și juridice (din str. Octav Enigarescu, str. Ing. Gib. Constantin), pentru care se va notifica proprietarii în vederea realizării investiției propuse.
- adiacent terenului se propune modernizarea străzii Ing.Gib.Constantin și a străzii Octav Enigarescu ca drumuri de categoria III, la o ampriză de 9,00m (vezi Profil transversal propus - *U2- Reglementări urbanistice*)
- se vor asigura accese ocazional carosabile pentru întreținere;
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.



- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor;
- gabaritul căilor de circulații ocazional auto de deservire locală pot fi de minim **2,5 m** lățime (conform planșei *U2-Reglementări urbanistice.Zonificare*)
- autorizarea executării viitoarei construcții (gradene) este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace sepcifice de deplasare.
- parcela beneficiază de acces direct pe 3 laturi și în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare, proiectul va fi elaborat în conformitate cu acestea.
- terenul multifunctional va fi realizat conform specificațiilor proiectului tehnic

## **ARTICOLUL 12 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **V1**

- nu este cazul

## **ARTICOLUL 13 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

### **V1**

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **8.00 m** măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat până la cornișă, iar regimul de înălțime maxim va fi de **P+1**;
- se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei;

## **ARTICOLUL 14 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

### **V1**

- nu este cazul pentru construcții permanente
- pentru construcții ușoare (gradene/alimentație publică) - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;
- fațadele se vor finisate cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorari ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stardă vor fi remediate în cel mai scurt timp.
- se interzice utilizarea culorilor stridente; se recomandă cromatica arhitecturală să se aproprie cât mai mult de culori naturale.
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%; se interzice realizarea unor mansarde false;
- pentru drumuri, platforme, alei, construcții se va respecta recomandările studiului geotehnic;

## **ARTICOLUL 15 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **V1**

- toate necesitățile se vor realiza în regim propriu astfel:
  - alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta cismele.

- preluarea apelor uzate dar și a celor pluviale se va face prin conectarea la rețeaua existentă. Pe amplasament se vor monta toalete ecologice dar se pot folosi și soluții de racordare la rețeaua existentă.

- alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă din zonă
- se permit și alte instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se vor respecta normele legale privind siguranța în exploatare a clădirii și a instalațiilor;
- imobilul va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **ARTICOLUL 16 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

##### **V1**

- plantații de înălțimi medii se vor dispune perimetral zonei cu dotări (construcții, teren de sport)
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice
- în prezent, există un punct trafo pe teren (aproximativ 11mp). Spațiile verzi și plantare sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori etc.

#### **ARTICOLUL 17 – ÎMPREJMUIRI**

##### **V1**

- terenul multifuncțional de sport va fi împrejmuit pe toate limitele din rațiuni de siguranță cu o plasă de gard – 5.00m
- perimetral terenul ce face obiectul PUZ-ului se va lăsa neîmprejmuit (acces nelimitat public) ;

#### **CAP. 4 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

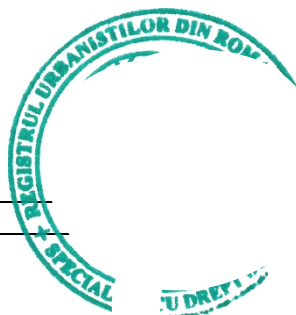
#### **ARTICOLUL 18 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. maxim construcții și amenajări sportive: 20%;  
(întră în calcul construcții, gradene, construcții ușoare, teren multifuncțional)
- P.O.T. maxim circulații/ platforme : 20 %  
(întră în calcul alei, circulații ocazionale carosabile, piațete – platforme pentru întâlnire sau pentru loc de joacă , cu diferite finisaje – dale, tartan, dale înierbate)

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

- C.U.T. maxim: = 0,20 ;

Întocmit,  
urb. Lavinia-Elena Luparu



---

## ANEXA

---

### DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

**ACCES LA DRUM PUBLIC** = reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

**ACCES PIETONAL** = reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi trotuare, străzi pietonale, piațete pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată;

**ACTIVITĂȚI TERȚIARE** = activități de servicii de toate categoriile conform Clasificării Activităților din Economia Națională - Comisia Națională de Statistică, 1992.

**ALINIAMENT** = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

**AMPRIZA DRUMULUI** = suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: partea carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M-007-2000)

**CONSTUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU** = construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritate publică, au o durată de existență mimitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demolarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori alte asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere sitate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

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

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

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

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

**ÎMPREJMUIRI** = construcții sau amenajări (plantații, garduri vii), cu caracter definitive sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau proprietățile învecinate (G.M.-007-2000)

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

**PROFIL STRADAL** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

**REGIM JURIDIC AL TERENURILOR** = totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001)

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD)** – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate : suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001)

**SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC)** = suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001)

**ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ** = teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se află elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare

istorică, culturală sau memorialistică deosebită (Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

**ZONĂ DE PROTECȚIE** = suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de eurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industrial, circulație intense etc.) (Legea 350/2001)

**ZONĂ DE SIGURANȚĂ** = suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legale de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M.2007-2000)