

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



PUZ – CONSTRUIRE HALA P+1 – SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

**Municipiul Targoviste, strada Sos.Gaesti , nr. 13G,
judet Dambovita**

Beneficiar: **SC SORCLAS SRL** - Mun. Targoviste, Str. Col. Ion Nicolin, Bl. 61C, Et.1, Ap. 3

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE HALA P+1 –
SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE
TEREN**

NR. PROIECT: **Z437/11.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,
Str. Sos.Gaesti , nr. 13G**

BENEFICIAR: **SC SORCLAS SRL**
Adresa: , Str. Col. Ion Nicolin, Bl. 61C,Et.1, Ap. 3

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa:Str. Revoluției, NR.6, BL. C14, AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymailsr1@gmail.com

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

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT
RETELE
EDILITARE: Inginer Constanta Carstea

REDACTARE
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

CUPRINS

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
- 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 sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, 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 :

- **DISPOZITII GENERALE**
- **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCTIONALA**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE HALA P+1 – SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Sos. Gaesti , nr. 1
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SC SORCLAS SRL - Mun. Targoviste, Str. Col. Ion Nicolin, Bl. 61C,Et.1, Ap. 3**
5. Data / cod proiect : **Noiembrie 2021; Z437**
6. Faza: **PUZ**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unui imobil- hala P+1 – service auto, pe o parcela cu suprafata de 2490 mp, situata in municipiul Targoviste, Sos. Gaesti, nr. 1, ce apartine zonei de unitati industriale, depozite si transport.

In Certificatul de Urbanism nr. 598 / 02.06.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ in scopul "**CONSTRUIRE HALA P+1 – SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**".

Conform prevederilor Legii 350/2011, republicata art 32, alin. (1), lit.c), coroborat cu prevederile PUG si RLU art. 7.6.6, pentru toate parcelele amplasate in zona I sunt interdictii temporare de construire pana la intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ ce va fi supusa analizei si aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Targoviste, numai dupa obtinerea unui aviz de oportunitate obtinut in baza unui studiu de oportunitate.

Prin documentatia PUZ, in conformitate cu Legea 350/2001, republicata, art.32, alin (5), se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

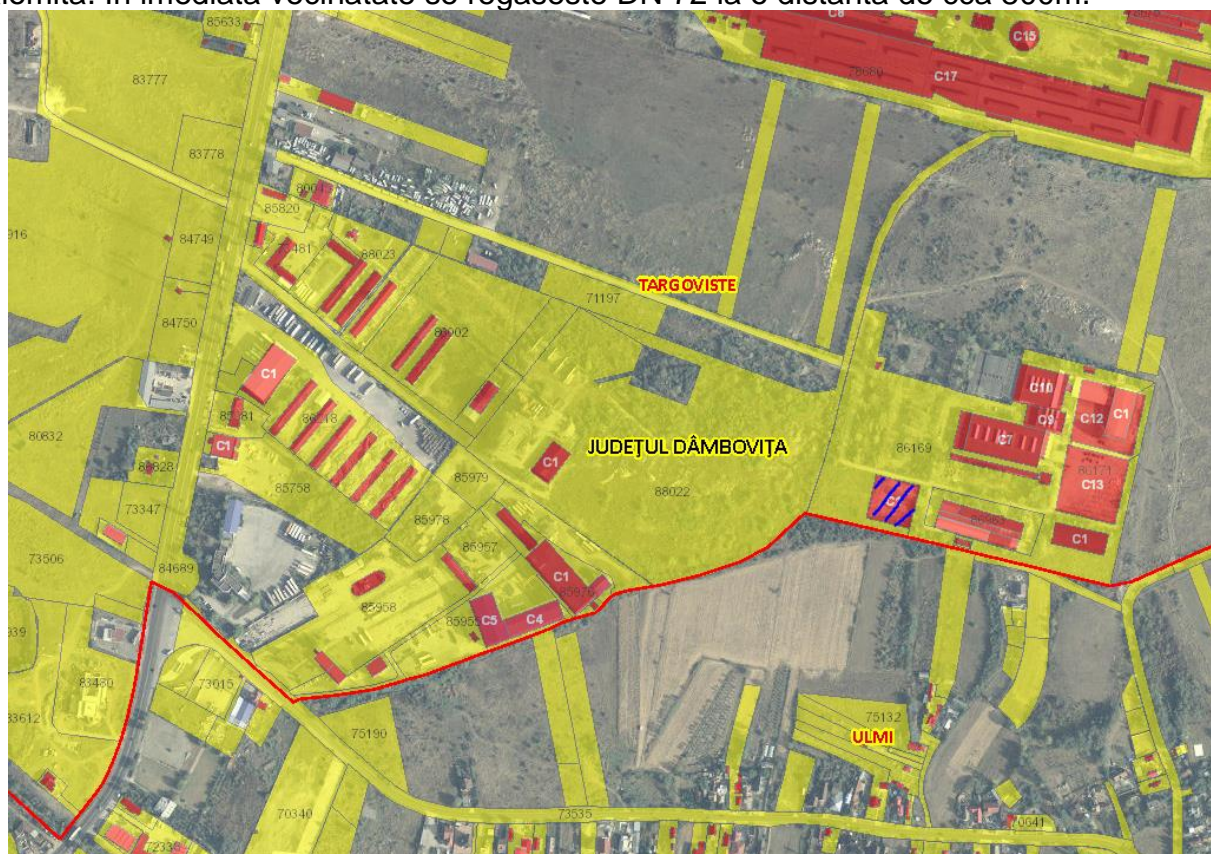
- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Contract de vanzare nr. 852/26.03.2021;
- Studiu geotehnic Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu

In plansa nr. 0.1 " Incadrarea in teritoriu si localitate ", scara 1 : 20 000 se poate observa relatia parcelei cu trama majora a municipiului Targoviste si amplasarea lui in zona sudica a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste.

Trama majora a municipiului Targoviste este reprezentata la nivelul municipiului Targoviste de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, iar reseaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita. In imediata vecinatate se regaseste DN 72 la o distanta de cca 800m.



Relatia parcelei cu cadastrele din zona

In plansa 0.2 “ Incaдрare in PUG”, scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 36, unde functiunea dominanta conform PUG si RLU aprobat este **I** – Zona unitati industriale, depozite si transport. Frontul construit la DN 72 este flankat sedii ale diferitelor firme cu activitate industriala nepoluanta : materiale de constructii , service auto, spatii comerciale etc. Terenul face parte dintr-o zona care a fost in litigiu intre Municipiul Targoviste si comuna Ulmi.

Amplasamentul studiat se afla aproape de limita teritoriului administrativ a Municipiului Targoviste, in vecinatatea Comunei Ulmi (la cca 10m).

Proprietatea beneficiarului **SC SORCLAS SRL , NC 86170**, teren intravilan conform dovezii titlului de proprietate are o suprafata de **2490 mp** si categoria de folosinta “curti constructii”.

In plansa nr. 0.3 – “ Incaдрarea in zona” sc. 1 : 2000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ si limita zonei studiate. Parcela care face obiectul studiului are acces dintr-un drum privat care face legatura cu DN 72 (Soseaua Gaesti).

Parcela care face obiectul PUZ a facut parte din teritoriul administrativ al Comunei Ulmi, zona industriala preexistenta, care a suferit de-a lungul timpului refunctionalizari diverse si adaptari la piata economica a vremii.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit cu functiunea predominanta de unitati industriale, depozite si transport, regim de inaltime, P – P+2.

Terenul face parte dintr-o unitate industriala care a fost in totalitate proprietate Quadra Invest S.R.L. , firma care are succes la nivel national in comercializarea de mobilier.

Beneficiarul **SC SORCLAS SRL** , doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea unor alei de acces carosabile si pietonabile, construirea hale industriale si asigurarea cu utilitati.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se găsește în cadrul Câmpiei Centrale Muntene mai precis pe interfluviul dintre Neajlov și Dâmbovita.

Formațiunile geologice care pot fi întâlnite în acest sector sunt reprezentate de formațiuni de vârstă Pleistocen inferior, Holocen superior.

Clima perimetrului cercetat este temperat-continentală, subtipul climatului continental de tranziție, caracterizat de următorii parametri :

- temperatura medie anuală +10,6°C
- temperatura minimă absolută -33,0°C
- temperatura maximă absolută +40,5°C
- temperatura medie a lunii iulie este de 22°C
- temperatura medie a lunii ianuarie este de -2.4°C

Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 580-600 mm/m2.

Repartiția precipitațiilor pe anotimpuri se poate prezenta astfel:

- iarna 116 mm
- primavara 154,1 mm
- vara 194,4 mm
- toamna 139,5 mm

Direcția predominantă a vânturilor este cea estică (21,0%) și nord-estică (13%). Calmul înregistrează valoarea procentuală de 19,5%, iar intensitatea medie a vânturilor la scara Beaufort are valoarea de 1,1 - 3,1 m/s.

Adâncimea maximă la îngheț este între 0,80-0,90 m, cf STAS 6054/77 (Zonarea României după adâncimea maximă de îngheț). Din punct de vedere macroseismic perimetrul cercetat este încadrat în zona seismică 7i [Conform hărții macrozonelor seismice de pe teritoriul României, anexa la SR 11100/1-93 (Fig. 1), fiind caracterizat de parametrii seismici de calcul $a_g = 0.30g$ și $T_c = 0.7$ sec. conform normativului P100-1/2013.

Sondajul geotehnic executat pe zona centrală a viitoarei locuințe a interceptat următoarea succesiune litologică:

0.00 - 0.40 m = soi vegetal

0.40 -2.80 m = argilă prăfoasă nisipoasă, galben cafenie cu intercalații cărămizii roșcate, cu elemente de pietriș mic, plastic vârtoasă 2.80 - 4.00 m = pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă

La data cercetărilor (iunie 2021) în sondajul geotehnic nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane.

Ca urmare a cercetărilor geotehnice efectuate pe perimetrul viitorului imobil se pot trage următoarele concluzii :

- Din punct de vedere al stabilității, precizăm că terenul se prezintă în condiții de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea viitoarei clădiri.
- Din punct de vedere litologic, în sondajul geotehnic executat s-a interceptat la partea superioară a terenului până la adâncimea de -2.80 m o argilă prăfoasă nisipoasă cu pietriș, plastic vârtoasă, iar sub această adâncime s-a intrat în stratul de bază reprezentat de pietriș cu bolovăniș în masă nisipoasă, uscate.
- La data cercetărilor nu au fost interceptate infiltrații de ape subterane, până la adâncimea de -4.00 m.
- Pe baza litologiei interceptate în sondajul geotehnic putem încadra perimetrul cercetat în terenuri bune de fundare.

În vederea construirii halei P facem următoarele recomandări:

- La stabilirea adâncimii de fundare se recomandă să se țină cont de adâncimea maximă de îngheț care în zona cercetată este între 0.80-0.90 m.
- Avându-se în vedere litologia interceptată în sondaj se recomandă fundarea directă pe stratul de argilă prăfoasă nisipoasă începând cu adâncimea de -1,00 m.
- Se recomandă o presiune convențională de calcul (la adâncimea de -2,00 m conform NP 112-14) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundației de 1,00 m, de foarte

active, se recomanda masuri constructive pentru prevenirea umezirii terenului de fundare în perioada de exploatare a acesteia, constând în:

- sistematizarea pe verticală și în pian a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide a apelor din precipitații, panta minimă fiind de 2%;
- evitarea stagnării apelor în jurul construcției;
- evitarea perturbării echilibrului hidrogeologic;
- protecția rețelelor purtătoare de apă;
- evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare și din instalații prin alegerea soluțiilor adecvate;
- distanța minimă a rețelelor hidroedilitare față de fundații este 3.00 m. în cazul în care acest lucru nu este posibil se recomandă adoptarea unor soluții de amplasare a rețelelor în sisteme de protecție controlabile.
- la partea superioară terenul va fi compactat și uniformizat, pentru a împiedica pătrunderea accidentală a apelor pluviale în masivul de pământ.

La proiectarea viitoarei construcții se va ține cont de recomandările normativului NP 126/2010 de proiectare și execuție a lucrărilor pe pământuri cu contracții și umflări mari și foarte mari.

2.3 Circulatia

Parcela care face obiectul PUZ beneficiaza de posibilitate de acces la circulatia publica(Sos. Gaesti) prin terenul în suprafață de 3.658 (treimișasesute cincizecisiopt) mp, ce face parte din terenul curții construcției în suprafața de 55.873 (cincizecicișicincimiioptsuteșaptezeceșitrei), cu nr. cadastral 86169. Pentru uzul și utilitatea imobilului ce face obiectul documentatiei , SC QUADRA INVEST SRL, constituie cu titlu oneros un drept de servitute de trecere asupra terenului drum în suprafață de 7.764 (șaptemiișaptesuteșazaizecicișipatru) mp cu nr. cadastral 81150.

Strada Soseaua Gaesti - DN72 este o artera importanta a municipiului Targoviste , amenajata in profil transversal conform clasei tehnice din care face parte si care preia importante valori de trafic ale municipiului.

Conform prevederi Ord. nr.47/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi de interes national .



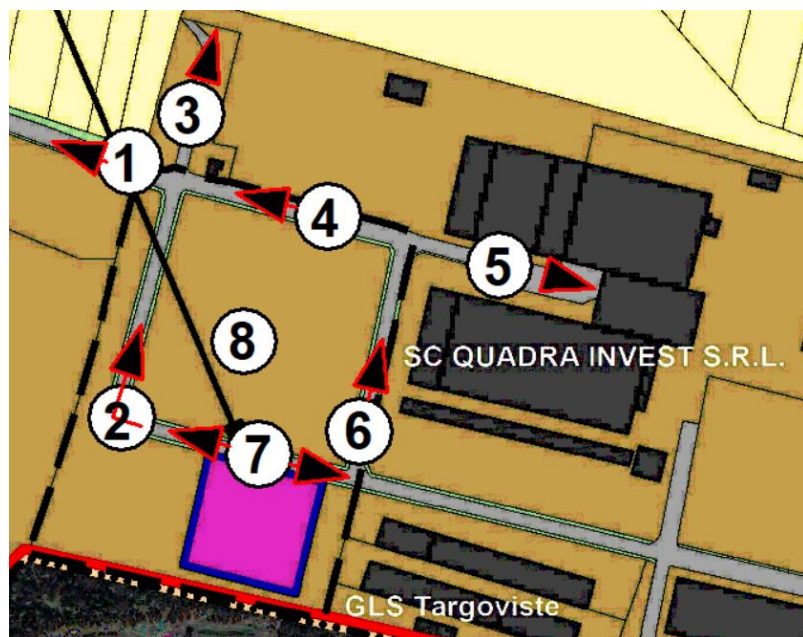
DN 72 – Soseaua Gaesti – strada asfaltata – 4 benzi



Acces din Soseaua Gaesti spre drum privat (SC QUADRA INVEST SRL) – NC 81150



Drum privat (SC QUADRA INVEST SRL) – NC 81150 – profil de cca 7m — drum pietruit



Imagini zona



1. Zona acces incinta industrialala largita la 10 m



2. Acces incinta – poarta – drum betonat - profil 5,5m



3. Drum incinta care nu deserveste nici o activitate – drum betonat - profil 5,5m



4. Drum incinta care nu deserveste nici o activitate – drum betonat - profil 5,5m



5. Acces incinta SC QUADRA INVEST SRL



6. Drum acces si zona parcare SC QUADRA INVEST SRL – drum betonat - profil 5,5m



7. Drum acces SC SORCLAS SRL si Firma curierata GLS - drum betonat - profil 5,5m si spatii verzi de 1,5 m care se doreau a se amenaja ca trotuare



7. Drum acces SC SORCLAS SRL si Firma curierata GLS - drum betonat - profil 5,5m si spatii verzi de 1,5 m care se doreau a se amenaja ca trotuare



8. Zona parcare in stare de degradare

2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. - "Situatia existenta" scara 1 : 1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinatatile apropiate, categoria de folosinta actuala a terenului si informatii distincte la nivel de "limita" astfel :

- limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste ;
- limita lintravilan aprobat al municipiului ;
- limita zona studiată ;
- limita proprietate beneficiar ;

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC SORCLAS SRL** conform extrasului de carte funciara este de **2490 mp**, teren intravilan conform PUG aprobat, categoria de folosinta " curti constructii " si este inregistrat in cartea funciara a localitatii Targoviste nr. **86170**, cu urmatorii vecini :

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| ▪ Nord – NC 86169 | - pe o distanta de 50,81 m; |
| ▪ Est - NC 86169 | - pe o distanta de 49,85 m; |
| ▪ Sud - NC 86169 | - pe o distanta de 49,93 m; |
| ▪ Vest – NC 86169 | - pe o distanta de 49,42 m ; |

Parcela care face obiectul documentatiei PUZ nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inregistrat in LMI.

Parcela a fost proprietatea Quadra Invest S.R.L. care a detinut toata incinta. Firma are succes in vanzarea produselor de mobilier atat la nivel national cat si international.



Quadra Invest S.R.L. -societatea isi desfasoara activitatea intr-o hala in stare buna

Distanta fata de constructiile din vecinatate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord- locuinta functionala la distanta de 2,0 km;
- Est- locuinta functionala la distanta de 3,00(comuna Ulmi);
- Sud- locuinta functionala la distanta de 137,0m(comuna Ulmi);

Vest- locuinta functionala la distanta de 958,0m.

Terenurile invecinate au categoria de folosinta " curti constructii"/ "arabil". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de industrie/ servicii, regim de inaltime existent P- P+2.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie si apa potabila.

Regimul de aliniere al cladirilor existente este retras fata de aliniament.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Drumul de acces este in stare proasta si necesita modernizare;
- Terenul se afla intr-o zona industriala cu zone degradate;
- Regim de aliniere discontinuu in zona;
- Lipsa unui sistem public de alimentare cu apa si canalizare;

2.5 Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona amplasamentului exista retea publica de electricitate pentru alimentarea cladirii propuse prin PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului nu exista retea de distributie gaze naturale. Reteaua de gaze se afla la cca 800 m. In faza initiala investitia nu necesita alimentare cu gaze.

Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului exista o gospodarie de apa si retea privata de alimentare cu apa detinute de SC Quadra Invest SRL, la care beneficiarul se va putea racorda.

Rețele de canalizare

In zona amplasamentului nu exista retea de canalizare menajera .

Iluminat public

Pe parcela se gasesc stalpi de iluminat nefunctionali si in stare de degradare propusi pentru desfiintare.

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Precolectarea deseurilor industriale se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deseurilor la rampa de gunoi ecologica.
- Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental in suprafata de minim 20% din suprafata totala a parcelei studiate conform cerintelor certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Targoviste.
- In zona studiate si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- Zona studiate nu este supusa riscurilor naturale previzibile.

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna valorificarea terenurilor proprietate privata cu respectarea legislatiei in vigoare.

Amplasamentul este favorabil pentru dezvoltarea investitiilor cu destinatia " industrie nepoluanta datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil si existentei utilitatilor edilitare in vecinatate. In ultimii ani populatia Municipiul Targoviste a inceput sa posede un numar din

ce in ce mai mare de masini. Datorita acestui fapt a aparut necesitatea dezvoltarii serviciilor in domeniul auto: service, spalatorii, ITP, etc.

Populatia municipiului Targoviste nu si-a manifestat punctul de vedere negativ cu privire la realizarea investitiei, lucru concretizat prin lipsa observatiilor si comentariilor din partea acestora in urma desfasurarii Procedurii de Informare si Consultare a Publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC SORCLAS SRL** conform extrasului de carte funciara este de **2490 mp** si se doreste construirea unor spatii cu destinatia de hala industriala – service auto;

Investitia completeaza si dezvolta din punct de vedere urbanistic o zona industriala constituita care necesita revitalizare prin investitii noi moderne.

Activitatile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

- Noile constructii vor avea regimul de inaltime P+1;

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va organiza astfel, incat, racordul si bransamentele la utilitati sa fie cat mai convenabile.

- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.

- Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfasurarea in conditii optime a activitatilor propuse, iar alea carosabila din incinta va deservi intreaga activitate desfasurata pe parcela.

- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie.

- **NUMARUL DE SALARIATI : 5;**

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 36, iar administratia publica locala a conditionat autorizarea construirii de elaborarea si aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza caruia sa se studieze modul de realizare a investitiei propuse si amenajarile aferente.

- Functiunea dominanta : **I - zona de unitati industriale, depozite si transport.**

- Subzone functionale : Ips, Isc, I, GC, TNh, TAGR,CCf.

3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Dezvoltarea unei activitati de " industrie " vine in concordanta cu prevederile RGU privind compatibilitatea functiunii propuse cu functiunea existenta -industrie si nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii asezarilor umane, cu conditia ca activitatea propusa sa nu afecteze estetic si functional situl construit si amenajat in care se inscrie. In vecinatate exista tendinta de dezvoltare a activitatilor industriale.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei si propunerile legate de echipamentele tehnico-edilitiare face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.2. - " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- Modernizarea drumului de acces din zona de nord a parcelei inclusiv realizarea de noi trotuare în lungul acesteia(9,00m parte carosabila, si trotuare de cate 1,0m).
- Accesele carosabile principale din incintă vor avea lăţimea de 5.00 – 10.00m,

Pentru ca circulaţia să se desfăşoare în bune condiţii, accesul carosabil si pietonal pe parcelă se va realiza din drumul de acces privat, care face legatura cu Şoseaua Găeşti.

Drumul privat ce delimitează parcela, după modernizare, va avea următorul sistem rutier: fundaţie balast - 30 cm;

- piatra sparta - 15 cm;
- AB 31,5 - 8 cm;
- BAD 22,4 - 6 cm;
- BA 16 - 4 cm.

Trotuarele vor avea următoarea alcătuire :

- Fundaţie balast - 10 cm;
- Beton C16/20 - 10 cm;
- BA 16 - 4 cm.

Platforma parcării si a acceselor rutiere vor avea sisteme rutiere echivalente cu drumul privat :

- fundaţie balast - 30 cm;
- piatra sparta - 15 cm;
- BAD 22,4 - 6 cm;
- BA 16 - 4 cm.

Razele de racordare ale acceselor rutiere in incinta la drumul de acces vor fi de 6.00m.

Prin panta longitudinala si transversala a drumului de acces la obiectiv si a platformelor carosabile, apele pluviale de suprafata vor fi dirijate in afara drumului, la rigolele amenajate in incinta obiectivului.

La ieşirea din obiectiv beneficiarul va instala indicatorul rutier Fig. B2 cu semnificaţia „ Opreire *” si Fig. G2 - „ Trecere pentru pietoni

Propunerile privind modul de semnalizare a circulaţiei rutiere in zona obiectivului sunt conforme prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011 - semnalizare verticala si STAS 1848/7/2015 - semnalizare orizontala.

Parcare-garare –se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

S-au propus realizarea de 27 locuri de parcare supraterane cu dimensiunea de 5,00m/ 2,50 m.

- **CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :**

- gabaritul drumului de acces privat: 9,0 metri;
- gabaritul alee carosabila incinta : 5,0 metri;
- greutate maxima admisa: 20 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila si trotuarul strazilor Sos. Gaesti si drum de acces.

In plansa nr. 5 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal al drumului de acces privat.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC SORCLAS SRL** conform extrasului de carte funciara este de **2490 mp** si se doreste construirea unor cladiri cu destinatia de "hala – service auto", si se structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel :

- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse cu destinatia propusa industrie** ; amprenta la sol a cladirilor va fi de maxim **1245 mp**;
- Se stabileste pentru cladirile propuse : Hmax. = 7,00 m ;
- Distanta cladirilor propuse fata de aliniament spre latura nordica a proprietatii (vecinatatea cu drumul de acces privat) este de 5.00 m;
- Distanta cladirilor propuse fata de aliniament spre latura estica a proprietatii este de 3.00 m;
- Retragerea posterioara va fi de minim 2,00 m;
- Retragerea laterala vestica va fi de minim 0,60 m;
- Cladirea propusa va avea o fatada principala, spre latura nordica a proprietatii – fatada perceputa din drumul de acces.
- **Se stabileste accesul pietonal si carosabil principal pe parcela** din drumul de acces privat.
- Circulatia carosabila si zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- S-au propus realizarea de 27 locuri de parcare supraterane.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.
- Se amenajeaza o platforma pentru precolectarea deseurilor menajere/industriale.

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPU	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2490	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	1245	50.00%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	2490	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	732	29.40%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	498	20.00%
- SUPRAFATA PROPUSA PENTRU MODERNIZARE DRUM	15	0.60%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 50%; CUT max. = 1; Rh max. = P+1, H max. cornisa = 5,00m; H max. coama = 7,00m		

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " si plansa nr. 2.2 – "Propuneri de mobilare urbanistica" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul studiului , este compus din urmatoarele zone :

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **1245 mp** . Suprafata desfasurata propusa maxima va fi de **2490 mp**

■ zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **732 mp** compusa din circulatie carosabila si pietonala, platforma betonata si garaj, racord privat, trotuare de garda.

■ zona **SV** aferenta **spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental** in suprafata de **498 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim (SC) : **1245 mp**;

• Suprafata desfasurata maxima (SD) : **2490 mp**;

• Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **2490 mp**.

• **Accesul carosabil pe parcela studiată** se asigura prin racord privat, realizat pe cheltuiala investitorilor la zona drumului de acces privat.

• **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 50 % ; CUT = 1 ;**

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

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi intreaga incinta si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in partea posterioara a parcelei, in procent de cca 20%(498 mp).

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 3)

In plansa nr. 3 -"Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivelor propuse cu utilitatile necesare.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica se propune extinderea si bransarea la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea si bransarea la reseaua existenta in zona. In faza initiala investitia nu necesita alimentare cu gaze.

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa a zonei industriale se propune extinderea retelei private de distributie apa(SC Quadra Invest SRL) si bransarea la aceasta.

Rețele de canalizare

Pentru canalizarea apelor uzate a zonei industriale se propune realizarea unui bazin etans vidanjabil din beton armat si realizarea unei retele private de canalizare ape uzate.

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate industriale, a apelor pluviale colectate de pe platformele betonate si a scurgerii apelor meteorice prin rigole si vor fi directionate spre spatiile verzi;

Gospodarie comunală

Deseurile menajere/industriale vor fi pre colectate si depozitate temporar in containere amplasate pe parcela; beneficiarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere/industriale la rampa de gunoi ecologica.

Sistematizarea verticala va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre spatiile verzi de pe parcela.

3.7 Protectia mediului

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 20% din suprafata acesteia (498 mp) cu specii rezistente la clima zonei.

- Se vor planta arbori cu rol de protectie si ambiental perimetral pentru protectia impotriva zgomotului si prafului si cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii Sos. Gaesti si/sau pe domeniul public

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in studiu nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea “construire hala P+1 – service auto si imprejmuire teren “ este proprietate privata, persoana juridica conform dovezii contractului de vanzare anexat. Pentru modernizarea drumului de acces la amplasament se propune utilizarea unei suprafete de 15,0 mp din terenul beneficiarului.

Servituti : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Funcțiunea propusa prin PUZ (zona de unitati industriale, depozite si transport) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.36 (I – zona unitati industriale, depozite si transport) si cu vecinatatile apropiate.

CATEGORII DE COSTURI

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

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

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

Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **SC SORCLAS SRL** .

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul de acces si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

■ Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unui spatiu cu destinatia “construire hala P+1 – service auto si imprejmuire teren “, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 477 / 04.05. 2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.

- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **86170**, categoria de folosinta “curti constructii”, intravilan.
- Incinta detinuta de QUADRA INVEST S.A. are potential de dezvoltare daca se mentine trama stradala existenta care ii ofera o structura coerenta.
- Consideram ca este oportuna revitalizarea zonei prin noi activitati propuse daca firma care detine toata zona nu isi propune sa se dezvolte si sa modernizeze incinta pe care o detine.

- Se propune construirea unei hale P+1 – service auto amplasate la o distanta de minim 5,0 m fata aliniamentul principal al parcelei – drumul de acces privat. Amprenta la sol a constructiei propuse va fi de maxim **1245 mp**. Constructiile vor avea regim de inaltime P+1.
- Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona spatiilor verzi de pe parcela, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat activitatilor industriale, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 50 % ; CUT = 1 ;**
- Se amenajeaza **27 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (498 mp – 20%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din drumul de acces.

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ "CONSTRUIRE HALA P+1 – SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"

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 HALA P+1 – SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN". "Municipiul Targoviste, strada Sos. Gaesti , nr. 1, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform 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.

1.5. Regulamentul se aplica pentru parcela care face obiectul certificatului de urbanism.

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;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TARGOVISTE 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 :

3.1.1. Suprafata de **2490,00 mp** delimitata in plansa nr. 2.1. – Reglementari urbanistice - Zonificare », proprietate privata persoana juridica **SC SORCLAS SRL** ca urmare a **contractului de vanzare autentificat cu nr. 852/26.03.2021 si extrasului de carte funciara.**

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de **2490,00 mp** si teren intravilan conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.9/1998.

3.2. Functiunea dominanta la nivel de UTR conform PUG : ID "zona industriala, depozite si transport « .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism si reglementarilor PUZ aprobat ;

4.2. Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a prevederilor din planșa nr. 2.1." Reglementari urbanistice - Zonificare".

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

5.1.1. Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale si antropice;

5.1.2. Sistemizarea verticala a terenului se va face astfel incat scurgerea apelor din precipitatii sa nu afecteze proprietatile invecinate.

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

6.1. Parcela studiata in PUZ este mobilata omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii unitati industriale, depozite si transport.

6.2. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de « INDUSTRIE, DEPOZITE SI TRANSPORT».

0

6.3. In planșa nr. 2.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcelele reglementate prin PUZ si zona studiata.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE (planșa nr. 2.1.)

Zona aferenta edificabilului propus: Unitati industriale, depozite si transport

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

7. ZONA FUNCTIONALA: UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI TRANSPORT

CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare subzona functionala, prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP.1 GENERALITATI

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP.23 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1. Functiunea dominantă a zonei este " unitati industriale, depozite si transport".

7.2. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela :

-servicii: birouri (administratie),comert, servicii in domeniul auto, etc.

-circulatie rutiera si petonala

-spatii verzi

-gospodarie comunala

7.3. Functiuni interzise:

-Locuire

-Spatii verzi de agrement

-Servicii in domeniul educatiei

7.4. Utilizarile admise:

- Constructii industriale

- Constructii depozitare

- Constructii servicii : birouri, prestari servicii, comert, etc.

7.5. Utilizari interzise :

7.5.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public (zona drumului public – strada Sos. Gaesti si drumul de acces.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea edificabilului propus in cadrul parcelei studiate se face conform plansei nr. 2.1. - " Reglementari urbanistice - Zonificare ".

7.6. Orientarea fata de punctele cardinale :

Cladirile propuse se orienteaza cu fatada principala spre latura de nord a parcelei pentru perceperea acestora dinspre spatiul drumului de acces.

7.7. Amplasarea fata de drumurile publice :

7.7.1. Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe drumul public Sos. Gaesti si drumul de acces privat, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Amplasarea fata de aliniament :

Fata de aliniamentul propus spre drumul de acces., edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanta de minim 5,00 m, cf. plansei nr. 2.1.

7.7.2. Amplasarea in interiorul parcelei : conform plansei nr.2.1. « Reglementari urbanistice – Zonificare » (zona edificabila).

- Retragerea posterioara va fi de minim 2,00 m, cf. plansei 2.1;

- Retragerea laterala vestica va fi de minim 0,60 m, cf. plansei 2.1;

- Retragerea laterala estica va fi de minim 3,00 m, cf. plansei 2.1;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.8. Accese carosabile :

Se va realiza un acces auto de minim **5,00 m latime**.

Aleea carosabila de acces asigura accesul autovehiculelor din drumul de acces.

. **Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcela se realizeaza din spatiul drumul de acces direct pe parcela beneficiarilor.

Accesul clientilor si personalului in cladirile propuse se asigura prin planul fatadei principale si laterale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

7.9. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

7.10. Inaltimea constructiilor :

7.10.1.Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la coama acoperisului.

Se stabileste pentru cladirea propusa : Hmax. = 7,00 m

7.11. Aspectul exterior al constructiilor :

Se vor construi volume simple fara imitatii stilistice.

7.12. Procentul maxim de ocupare a terenului :

POTmax = 50 % ; CUT max= 1;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

7.13. Parcaje :

Parcare-garare –se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

S-au propus realizarea de 27 locuri de parcare supraterane.

7.14. Spatii verzi :

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cca 20 % din suprafata parcelei.

7.15. Imprejmuiri :

Din motive de securitate, pe toate laturile, imprejmuirile pot fi opace cu Hmax = 2,0 m.

Imprejmuirea se va amplasa la 0.25m fata de aliniamentul existent pentru a permite modernizarea dumului la un profil de 9,00m.

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu