



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

PUZ – CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT

**Municipiul Targoviste, strada Constructorilor , nr. 34D,
judet Dambovita**

Beneficiar: **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** - Mun. Targoviste, B-dul Eroilor, Nr. 26

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Constructorilor , nr. 34D
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL**
5. Data / cod proiect : **Mai 2021; Z427**
6. Faza: **PUZ**

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 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**

- **ANEXE :**
- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 479 / 04.05. 2021
- CONTRACT DE VANZARE autentificat cu nr. 672/09.04.2021
- CUI SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL – 4316092
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL – NC 6496, NC 6499
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – NC 6496, NC 6499

PIESE DESENATE

0.1	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
0.2	INCADRARE IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC. 1 : 2500
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 1000
2.2	PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1 : 1000
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 1000
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 1000
5.	PROFIL TRANSVERSAL	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Constructorilor , nr. 34D
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL - Mun. Targoviste,**
B-dul Eroilor, Nr. 26
5. Data / cod proiect : **Mai 2021; Z427**
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- hale de productie elemente beton armat , pe un teren cu suprafata de 14325 mp, situat in municipiul Targoviste, Str. Constructorilor, nr. 34D, ce apartine zonei de unitati industriale, depozite si transport.

In Certificatul de Urbanism nr. 479 / 04.05.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ in scopul “- **CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT**”.

Conform prevederilor Legii 350/2011, republicata art 47, alin. (3), lit.d), coroborat cu art.65, alin. (1), este necesara 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 intocmit conform Legii nr. 350 / 2001.

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 - cumparare nr. 672/09.04.2021;
- 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 : 25 000 se poate observa relatia parcelei cu trama majora a municipiului Targoviste si amplasarea lui in zona sud-vestica 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 plansa nr. 0.2 " Incadrarea in PUG", scara 1 : 5000, este prezentata incadrarea parcelei in unitatea teritoriala de baza - UTR 33, relatia parcelei cu trama majora din vecinatate - str. Constructorilor si functiunile din vecinatatea apropiata.

Proprietatea beneficiarului **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL**, teren intravilan conform dovezii titlului de proprietate este format din doua parcele cu numerele cadastrale **NC 6496(S= 4896 mp) si NC 6499(S = 9429 mp)** are o suprafata totala de **14325 mp** si categoria de folosinta "curti constructii".

In plansa nr. 0.3 " Incadrare in zona ", scara 1 : 2000 se pot observa si principalele repere urbane ale zonei: Cimitirul Central, DAMBOVITA MALL, PROCOR SA, POSIADALO RO, PROCON SRL, etc.

Beneficiarul **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** , doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea unor alei de acces carosabile si pietonabile, construirea halelor de productie si asigurarea cu utilitati.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat se situează în partea de nord a Câmpiei înalte a Târgoviștei, pe interfluviul dintre râul Ialomița la est și pârâul Ilfov la vest, unitate ce corespunde terasei superioare comună râurilor Ialomița și Dâmbovița.

Hidrografic terenul aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și gălbui pleistocen inferioare sau argile gălbui pleistocen superioare).

Clima.

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1SC la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004 si a fost de 25.8Q C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mică cantitate căzută într-un an, în anul 2000;
- adâncimea maximă de îngheț h = 0.90 - 1.00 m (STAS 6054/77).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b = 0.4 \text{ kPa}$ având IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren IV, lungimea de rugozitate $Z_Q = 1.00$ și $z_{min} = 10.00 \text{ m}$

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor , indicativ CR-1-1-3/2012, cu o valoare caracteristica a incarcarii din zapada pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$.

Din punct de vedere morfologic, terenul cercetat se situează în partea de nord a Câmpiei înalte a Târgoviștei, pe interfluviul dintre râul Ialomița la est și pârâul Ilfov la vest, unitate ce corespunde terasei superioare comună râurilor Ialomița și Dâmbovița.

Terenul se prezintă aproximativ plan cu o pantă de cca 0.55 % către sud est, este stabil și nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Conform NP 074 - 2014, anexa A, tabel A.1.1-A1.3, pământurile interceptate de lucrările geotehnice executate și încadrează la teren bun-dificil de fundare (terenul dificil de fundare este reprezentat de argilele active PUCM).

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat de lucrările executate, deoarece se situează la adâncimi de peste 15.00 m. (pe amplasament exista infiltratii de apa din umpluturi care se ridica pana la cota terenului amenajat după finalizarea excavatiilor)

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat-major.

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-dificil de fundare	2-6
Apa subterana	Lucrări fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	Redusa	2
Vecinătăți	risc moderat	3
Zona seismica de calcul	$a_g = 0.24-30 g$	2-3
TOTAL puncte		10-15

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2-3, cu risc geotehnic moderat-major.

2.3 Circulatia

Amplasamentul beneficiaza de acces direct din drumul public Constructorilor cu care se invecineaza pe latura de sud.

Strada Constructorilor este asfaltata si nemodernizata in profil transversal din punct de vedere al dimensiunii si calitatii imbracamintii asfaltice si trotuarele sunt inexistente. Profilul drumului este de 9,20 m.

Se circula in dublu sens, o banda pe sens.

2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

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

- limita zona studiata ;
- limita proprietate beneficiar ;

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** conform extrasului de carte funciara este de **14325 mp**, teren intravilan conform PUG aprobat, format din doua parcele cu urmatoarele caracteristici:

1. Parcela cu numarul cadastral 6496, categoria de folosinta "curti constructii" intravilan, in suprafata de 4896 mp, cu urmatorii vecini:

- Nord : NC 74999(C.F.R) - pe distanta de 142,95 m;
- Est : NC 84788(Procor SA) - pe distanta de 9,56 m;
- Sud: NC 6499(parcela beneficiarului) - pe distanta de 145,33 m;
- Vest : NC 6495 - pe distanta de 46,76 m;

2. Parcela cu numarul cadastral 6499, categoria de folosinta "curti constructii" intravilan, in suprafata de 9429 mp, cu urmatorii vecini:

- Nord : NC 6496(parcela beneficiarului) - pe distanta de 145,33 m;

- Est : NC 84788(Procor SA) - pe distanta de 70,60 m;
- Sud: Str. Constructorilor - pe distanta de 9,41 m;
- Sud: NC 73301 - pe distanta de 118,99 m;
- Vest : NC 6498 - pe distanta de 61,57 m;

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	Intravilan	SUPRAFATA (MP)
1	SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL SRL	NC 6496	A	DA	4896
2		NC 6499	A	DA	9429
TOTAL					14325

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.

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

Nord- Parc public la distanta de 85,0 m; cladire Dambovita Mall la distanta de 142,0m; locuinta functionala la distanta de 324,0 m;

Est- hale industrial la distanta de 3,0 m si 5,0m; la distanta de 67,50 m; locuinta functionala la distanta de 1,32 km ;

Sud- cladiri hale industrial la distantele de 43,0m si 51,00m; locuinta functionala la distanta de 1,8 km;

Vest- locuinta functionala la distanta de 335,0m.

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 destructurata;
- Regim de aliniere discontinuu in zona;

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 exista retea de distributie gaze naturale.

Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului,pe strada Str. Constructorilor exista conducta de alimentare cu apa.

Rețele de canalizare

In zona amplasamentului exista retea de canalizare menajera .

2.6 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Precolectarea deseurilor menajere 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 studiată si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- Zona studiată 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.

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

SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL doreste sa dezvolte activitati in domeniul constructiilor – realizare productie beton armat.

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** conform extrasului de carte funciara este de **14325 mp** si se doreste construirea unor spatii cu destinatia de hale de productie elemente beton armat.

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;
 - Noua constructii vor avea regimul de inaltime Parter si 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 : 20;**

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

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 33, functiune dominanta conform PUG si RLU aprobat : ID (zona pentru unitati industriale, depozite si transport). Indicatorii urbanistici aprobati pentru zona respectiva nu sunt stabiliti.

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat, pentru parcelele de teren din zona I zona de unitati industriale, depozite si transport sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ intocmita conform prevederilor Legii 350/2011 republicata, ce va fi supusa aprobarii Consiliului Local al municipiului Targoviste.

In conformitate cu PUG si legislatia in vigoare s-a impus, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art. 47, alin. (3), lit. d), coroborat cu art. 65, alin. (1), este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ ce va fi supusa analizarii si aprobării in Consiliul Local al Municipiului Targoviste numai după obținerea unui aviz de oportunitate obtinut in baza unui studiu de oportunitate a documentației de urbanism întocmit conform Legii nr. 350/2001, republicata .

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 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.

Accesul pe parcela – se asigura din spatiul public al strazii Str. Constructorilor .

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 102 locuri de parcare supraterane.

- **CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :**

- gabaritul drumului public (strada Str. Constructorilor) : 9,20 metri;
- gabaritul alee carosabila incinta : 8,0 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 Str. Constructorilor si drum de acces.

In plansa nr. 5 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal al strazii Str. Constructorilor ce delimiteaza parcela beneficiarului.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** conform extrasului de carte funciara este de **14325 mp** si se doreste construirea unor cladiri cu destinatia de “ hale de productie elemente beton armat”, 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 **5014 mp**;
- Se stabileste pentru cladirile propuse : Hmax. = 12,00 m ;
- Distanta cladirilor propuse fata de aliniament spre latura sudica a proprietatii (vecinatatea cu Strada Constructorilor) este de 4,00 m;
- Distanta cladirilor propuse spre latura nordica a proprietatii (vecinatatea cu C.F.R) este de 8,50 si 15,50 m(la limita zonei de siguranta C.F.R.);
- Retragerea laterala estica va fi de minim 5,00 m;
- Retragerea laterala vestica va fi de minim 3,00m;
- Cladirea propusa va avea o fatada principala, spre latura sudica a proprietatii – fatada percepute din spatiul public principal.
- **Se stabileste accesul pietonal si carosabil principal pe parcela** din strada Str. Constructorilor.
- 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 102 locuri de parcare supraterane: conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere/industriale.

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	14325	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	5014	35%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	7162.5	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	6446	45%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	2865	20%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 35%; CUT max. = 0.5; Rh max. = P+1, H max.= 12,00m		

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 **5014 mp** . Suprafata desfasurata propusa maxima va fi de **7162.5 mp**

- zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **6446 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 **2865 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.
 - Suprafata edificabil maxim (SC) : **5014 mp**;
 - Suprafata desfasurata maxima (SD) : **7162.5 mp**;
 - Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **14325 mp**.
 - **Accesul carosabil pe parcela studiata** se asigura prin racord privat, realizat pe cheltuiala investitorilor la zona drumului public ce delimiteaza amplasamentul, respectiv strada Constructorilor.
- **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 35 % ; CUT = 0,5 ;**

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%(2865 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 retelei existente si bransarea la aceasta.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea retelei existente si bransarea la aceasta.

Alimentarea cu apa

Pentru alimentarea cu apa a zonei industriale se propune extinderea retelei de distributie publica si bransarea la aceasta conform avizului gestionarului de retea.

Rețele de canalizare

Pentru alimentarea cu gaze a zonei industriale extinderea retelei si bransare la aceasta.

Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate industriale, a apelor pluviale colectate de pe platformele betonate si a scurgerii apelor meteorice;

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 (2865 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 Str. Constructorilor 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 hale de productie elemente beton armat “ este proprietate privata, persoana juridica conform dovezii contractului de vanzare anexat.

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 unitati industriale, depozite si transport) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.33 (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 hale de productie, 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 CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** .

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada Constructorilor 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 hale de productie elemente beton armat “, regim de inaltime P+1 s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 479 / 04.05. 2021 de catre Primaria municipiului Targoviste.

● Amplasamentul studiat este compus din doua parcele cu numerele cadastrale **6496 si 6499**, categoria de folosinta “curti constructii”, intravilan.

● Se propune construirea unor hale de productie amplasate la o distanta de minim 4,00 m fata aliniamentul principal al parcelei – strada Constructorilor. Amprenta la sol a constructiei propuse va fi de maxim **5014 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 parcelelor este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 35 % ; CUT = 0,5 ;**
- Se amenajeaza 102 **locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (2865 mp – 20%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazii Constructorilor.

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ "CONSTRUIRE HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT"

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 HALE DE PRODUCTIE ELEMENTE BETON ARMAT". "Municipiul Targoviste, Str. Constructorilor , nr. 34D, **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 amplasamentul 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 **14325,00 mp** delimitata in plansa nr. 2.1. – Reglementari urbanistice - Zonificare », proprietate privata persoana juridica **SC CGC GENERAL IMOBILIARE SRL** ca urmare a **contractului de vanzare autentificat cu nr. 672/09.04.2021 si extraselor de carte funciara.**

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata totala de **14325,00 mp** si este 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 plansa 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. Amplasamentul 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 precipitatiei 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-edililar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

a.1. Parcela studiată in PUZ este mobilata omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii unitati industriale, depozite si transport.

a.2. Zona studiată in PUZ are functiunea dominanta de « INDUSTRIE, DEPOZITE SI TRANSPORT».

a.3. In plansa nr. 2.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE « este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcelele reglementate prin PUZ si zona studiată.

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

Zona aferenta edificabilului propus: Industrie (hale de productie) - unitatea functionala de baza

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

7. ZONA : INDUSTRIE - SPATII PRODUCTIE

GENERALITATI

CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Subzonele functionale pe parcela care face obiectul PUZ sunt :

7.1.1. Zona aferenta hale de productie;

7.1.2. Zona aferenta sediu administrativ(birouri);

7.1.3. Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale: platforma betonata neacoperita ;

7.1.3. Zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

7.1.4. Zona activitatilor tehnico - edilitare si gospodariei comunale;

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este "industrie, depozite si transport « si functiuni complementare – organizata in mai multe cladiri durabile, inchise si alte functiuni in relatie directa cu functionarea unitatii de baza.

Art.3. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela :

Sunt admise spatii pentru birouri (administratie),comert, grupuri sociale, service auto, spalatorie auto,spatii de productie, spatii de depozitare, cabina poarta, spatii tehnice, sala de masa, sala de sedinte, spatii depozitare, etc; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporara a deseurilor menajere / industriale).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirii

a. Activitati preponderente pe parcela: industrie si prestari servicii conform art. 1.

- Sediul administrativ(birouri);
- Hale de productie;
- Comert;
- Prestari servicii;

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza conform art. 3.

Art.5. Utilizari permise cu conditii :

5.1. Prestari servicii, comert cu conditia sa respecte legislatia in vigoare ;

5.2. Constructii industriale de orice tip care sa nu genereze zone de protectie sau orice tip de poluare care sa afecteze zonele de locuit.

Art.6. Utilizari interzise :

6.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public (zona drumului public – strada Constructorilor.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. art. 17 si anexa nr. 3 din RGU.

Cladirile propuse se orienteaza cu fatada principala spre latura de sud a parcelei pentru perceperea acestora dinspre spatiul drumului public – strada Constructorilor.

Art.8.Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU.

8.1. Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe drumurile publice Str. Constructorilor, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Art.9. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art.6.2.** RLU .

Fata de aliniamentul propus spre Str. Constructorilor., edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanta de minim 4,00 m, cf. plansei nr. 2.1.

Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU si plansei nr.2.1. « Reglementari urbanistice – Zonificare » (zona edificabila).

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil actualizat si normele de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata**), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

10.1. Retragera posterioara spre latura nordica a proprietatii (vecinatatea cu C.F.R) este de 8,50 si 15,50 m(la limita zonei de siguranta C.F.R.) cf. plansei nr. 2.1.

10.2. Retragera laterala estica va fi de minim 5,00m, cf. plansei nr. 2.1.

10.3. Retragera laterala vestica va fi de minim 3,00m, cf. plansei nr. 2.1.

10.4. Amplasarea edificabilului pe parcela va respecta Codul Civil actualizat cu privire la **servitutea de vedere (art.611 – 614)** si la **servitutea de streasina (art. 612)**.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU.

Se va realiza un acces auto de minim **8,00 m latime**.

11.1.1. Aleea carosabila de acces asigura accesul autovehiculelor din drumurile publice (Str. Constructorilor).

Art.12. Accese pietonale: conform **art. 26** din RGU. Accesul pietonal pe parcela se realizeaza din spatiul drumurilor publice – Str. Constructorilor direct pe parcela beneficiarilor, nefiind necesare servituti de trecere.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU ;

14.1.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. = 12,00 m

Art.15. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

Art.16. Procentul maxim de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice - Zonificare" : **POTmax = 35 % ; CUT max= 0,5;**

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

Art.17. Parcaje : conform art. 33 si anexa nr. 5 din RGU.

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 102 locuri de parcare supraterane.

Art.18. Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU 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.

Art.19. Imprejmuiri : conform art. 35 din RGU

Din motive de securitate, pe toate laturile, imprejmuirile pot fi opace cu $H_{max} = 2,0$ m.

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu