



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

---

# **PUZ – CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1**

*Municipiul Targoviste, Calea Ialomitei, nr. 148, judet Dambovita*

---

**Beneficiar: SC PROELRO EG SRL – Targoviste, Str. Moldovei, nr. 16, bl. 53, ap. 68**

---

# FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1**  
2. Adresa : Calea Ialomitei, nr. 148, Municipiul Targoviste  
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste**  
4. Beneficiar: **SC PROELRO EG SRL – Targoviste**
5. Data : Mai 2020; cod proiect Z369

## 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 studiilor de fundamentare
- 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
- 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
- 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse

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

#### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

##### I.DISPOZITII GENERALE

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

##### III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

**ANEXE :**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 104/10.02.2020  
CONTRACT DE SCHIMB autentificat cu nr. 534/13.06.2019  
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL  
EXTRAS DE CARTE FUNCARA ACTUALIZAT  
PLAN DE SITUATIE VIZAT OCPI  
CERTIFICAT DE INREGISTRARE  
PLAN DE SITUATIE VIZAT O.C.P.I.

---

**PIESE DESENATE**

---

0.1.	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 20000
0.2.	INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 5000
0.3.	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 2000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 1000
2.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500
8.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

---

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ – CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1**
- 2. Adresa : Calea Ialomitei, nr. 148, Municipiul Targoviste
- 3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L.** -Targoviste
- 4. Beneficiar: **SC PROELRO EG SRL – Targoviste, Str. Moldovei, nr. 16, Bl. 53, ap. 68**
- 5. Data : Mai 2020; cod proiect Z369

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei cladiri(sediu birouri) pe un teren cu suprafata de **4000 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana juridica SC PROELRO EG SRL**, situat pe Calea Ialomitei, UTR 14.

In Certificatul de Urbanism nr. 104/10.02.2020 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

### 1.3 Surse documentare

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

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

In plansa 0.1. "Incadrarea in teritoriu si in localitate" scara 1 :20000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, adiacent strazii Calea Ialomitei.

Parcela care face obiectul PUZ este amplasata in partea estica a teritoriului administrativ al municipiului Targoviste.

In plansa 0.2. "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste" scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care a generat PUZ se afla in UTR 14, situata intr-o zona rezidentiala joasa (cf PUG aprobat).

Funciunea dominanta a zonei studiate, conform PUG aprobat este terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani) - TAGR.

In plansa nr. 0.3. – "Incadrarea in zona" sc. 1:2000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ si limita zonei studiate in PUZ .

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit preexistent, cu functiunea de : locuinte individuale pe lot, regim mic de inaltime si insertii de spatii comerciale/prestari servicii.

Ca reper in zona studziata se regasesc Complexul Turistic de Natatie, Restaurantul DOM, etc.

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

- Terenul este plan – stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in zona terasei raului Ialomita.

-Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternara –argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

-Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

-Amplasamentul nu prezinta riscuri antropice.

- In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatii mult diminuat in ultimii ani.

- La data cercetarii precipitatiile pot fi considerate sub cele normale din aceasta perioada cu precipitatii excesive.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi ca bune de fundare.

Factori avuti in vedere	Categorii	Punctaj
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	fara epuizmente	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica de calcul	$a(g) = 0.30g$	3
TOTAL		10 puncte

-Categorica geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2

Conform STAS 6054 -1977 ( harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului .

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta  $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$  cu perioada de revenire de 10 ani si  $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$  cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

▪ Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 81 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ag”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 225 ani (și 20 % probabilitate de

depășire în 50 de ani) este de 0,30g iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundațiilor de suprafață”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip indelat) dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației  $B=1,0 \text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0 \text{ m}$

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala având în vedere colectarea apelor provenite din precipitații pentru a elimina fenomenul de baltire temporară.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investiției, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurându-se scurgerea apelor pluviale către un emisar.

-Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa, în cazul terenurilor existente pe amplasament cu adâncimi de până la 1,90 m

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $tg. B = h/b$ ) să nu depășească valoarea 1/0,67 Normativ C.169-88).

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - “Ts” - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Poziția	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Proprietăți coezive	Categorია de teren după modul de comportare la săpat				Greutăți medii în situ (în săpătură) kg/m <sup>3</sup>	Afânarea după executarea săpăturii (%)
			Manual lopata, etc.	Mecanizat				
				excavator	buldozer	moto-screper		
3	umplutura	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
6	nisip argilos	slab coezive	mijlociu	I	I	I	1700÷1850	14÷28
18	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

### 2.3. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcarea beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună fiind delimitat de Calea Ialomitei (DN 71) și strada Rasaritului.

Strada Calea Ialomitei (artera majoră de circulație) este în prezent modernizată cu patru benzi de circulație și are lungimea de 1,95 km de la intersecția Calea București la sensul giratoriu pod Valea Voievozilor. Are carosabil de 14... 15 m lățime iar în dreptul obiectivului are trotuar pe partea stângă a carosabilului fiind asfaltat, conform profilului transversal 1 – 1.

Din lungimea totală de 1,95 km, zona studiată pentru studiu de circulație are lungimea de 46,45 m, după Complexul Turistic de Natație Târgoviște iar strada este prevăzută cu două sensuri giratorii. Ca reper zona studiată se regăsește între Complexul Turistic de Natație și Restaurantul DOM. Strada Rasaritului este neasfaltată și se află în stare tehnică rea. Se circulă în dublu sens (o singură bandă pe sens). Drumul de exploatare (Str. Rasaritului) are în prezent o lățime de 3,50.. 4 m din pământ și deservește proprietățile din zonă.

Conform prevederilor Ordonanței nr. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, Calea Ialomitei (DN 71) se clasifică d.p.d.v. funcțional în drum național principal.

Strazile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinesc. Calea Ialomitei și strada Rasaritului se încadrează la

**: strazi de categoria a III-a ( Calea Ialomitei)- colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale si strazi de categoria a IV-a (strada Rasaritului) - de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, in zonele cu trafic foarte redus.**

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

In plansa nr. 1 - "Situatia existenta" sc 1:1000 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, caile de comunicatie existente in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de compozitie Calea Ialomitei.

Funciunea dominanta a UTR 14, conform PUG aprobat este "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)" - **TAGR**.

. Frontul construit existent este discontinuu, retras de la aliniament.

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarului **SC PROELRO EG SRL**, conform dovezii titlului de proprietate si are suprafata de 4000 mp.

Categoria de folosinta a parcelei care face obiectul PUZ este "curti constructii" situat in intravilanul Municipiului Targoviste str. Calea Ialomitei, nr. 148, are **numarul cadastral 83653**, si are urmatorii vecini:

- |                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - Nord: Panait Simona Mirela         | – pe o distanta de 114,28 m ; |
| - Est : Calea Ialomitei              | – pe o distanta de 46,45 m ;  |
| - Sud: Nicolae Pavel                 | – pe o distanta de 107,85 m ; |
| - Vest: Strada Rasaritului(De 7/201) | – pe o distanta de 40,19 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.

Pe parcela proprietate privata a beneficiarului nu exista in momentul de fata nici o constructie, iar terenul nu este imprejmuit.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- este un spatiu delasat, neamenajat si neutilizat ;

**Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal** a obiectivului propus este:

Nord – Locuinta functionala la 570,00 m;

Est – Complexul Turistic de Natatie la distant de 33,50 m;

Sud – locuinta functionala la distanta de 96,50m si la distanta de 110,50 m ;

Vest – locuinta functionala la distanta de 71,50 m;

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 71,50 m.

#### **2.5. Echiparea edilitara**

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

In zona studiată – Calea Ialomitei exista retea electrica publica LEA 0,4 KV pentru racordarea investitiei propuse.

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

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor existente in cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de redusa presiune existente pe strada Calea Ialomitei.

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

In zona studiată, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente in spatiul public al strazii Calea Ialomitei.

##### **Rețele de canalizare**

In zona studiată exista retea de canalizare menajera pe strada Calea Ialomitei.

## 2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncionalitati/prioritati pe probleme de protectia mediului sunt :

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea propusa.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a obiectului de investitii propus astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;
- beneficiarul va trebui sa amenajeze spatii verzi si platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere ;
- investitia propusa nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu ;

## 2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii generatoare de locuri de munca si impozite la bugetul local, prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea tuturor conditiilor de functionare a unei asemenea investitii. Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 la sediul primariei Targoviste si pe adresa proiectantului nu au fost inregistrate observatii/comentarii cu privire la intentia beneficiarului de a realiza un spatiu destinat " sediu birouri P+1".

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului propus astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua constructie va avea regimul de inaltime P + 1E ;
- In urma concluziilor studiului geotehnic rezulta ca terenul este stabil, relativ plan si bun de construit.
- In urma situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul este constructibil cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate si obtinerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism pentru aceasta etapa a proiectarii.

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este situata in UTR nr. 14, unde functiunea dominanta este "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)" – TAGR.

Conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Funciune dominanta : "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)" - TAGR

Subzone functionale: Lmu1, Lmu2, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TAGR.

### 3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Amplasamentul este atractiv pentru construirea unui sediu de birouri, tinand cont de accesibilitatea facila si pretabilitatea zonei pentru acest tip de investitii : prestari servicii, comert.



In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, nu se ridica probleme deosebite, terenul beneficiarului fiind acoperit cu iarba/gazon. Nu exista pe amplasament si in vecinatatea acestuia vegetatie cu valoare biologica si dendrologica. In cuprinsul arterei de circulatie Calea Ialomitei exista spatii verzi amenajate de municipalitate, insa acestea sunt insuficiente.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

In plansa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice-zonificare" si plansa 2.2. " Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului (parcare supraterana, accese, intrare, iesire).

Drumul din incinta obiectivului va avea latimea de 6.00 , respectiv de 25.00m in zona parcarii din spatele obiectivului.

Accesul rutier la Calea Ialomitei se va realiza direct, cu racordare simpla, razele de racordare vor fi de min. 9.00m. Accesul rutier va avea latimea in zona limitei de proprietate de 6.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre obiectiv, astfel apele pluviale vor fi dirijate spre incinta obiectivului, nu spre Calea Ialomitei. Circulatia auto la intrarea in incinta si iesirea se va desfasura doar pe relatia la dreapta .

Panta transversala a aleii carosabile in incinta va fi de 2% si va fi din beton de ciment, astfel apele pluviale vor fi dirijate in zonele spatiului verde de pe proprietate.

Aleea carosabila din incinta se va amenaja conform profil transversal 2 - 2.

Apele pluviale de pe strada Calea Ialomitei se duc către gurile de scurgere existente racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Targoviste.

Strada Rasaritului, conform Planului de Situatii si a profilului transversal 3-3, va trebui de asemenea modernizata la o dimensiune de 9,00 m (7,00 m parte carosabila si cate 1 trotuar pe fiecare parte a drumului de 1,00 m fiecare) ceea ce presupune modificari din punct de vedere al regimului juridic al terenurilor. Se propune trecerea in domeniu public a unei suprafete de 96 mp din parcela beneficiarului pentru modernizarea strazii Rasaritului

Conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU – " Parcaje" pentru constructii administrative cuprinse in anexa nr.1 la pct. 1.1.1 – 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 -30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Beneficiarul estimeaza un numar de 25 salariati. Rezulta necesitatea asigurarii unui loc de parcare+ sporul de parcare de 20%= obligativitatea realizarii a doua locuri de parcare. Se propune realizarea a minim 15 locuri de parcare pentru masini mici (autoturisme) si a 8 locuri de parcare pentru camioane, supraterane, pe o platforma betonata amenajata in incinta.

Locurile de parcare se amenajeaza doar in incinta obiectivului.

Se estimeaza un trafic de 10-12 autoturisme si 1 camion pe zi. Astfel traficul estimat nu va conduce la o crestere semnificativa a MZA pe Calea Ialomitei, circulatia rutiera desfasurandu-se in conditii de siguranta prin amenajarea propusa a obiectivului la artera rutiera mentionata.

Accesul carosabil si pietonal pe parcela obiectivului se va realiza din strada Calea Ialomitei

Beneficiarul investitiei va monta la intrarea in obiectiv indicatoarele rutiere fig. B2-oprire, fig. D3 – obligatoriu la dreapta, fig. G2 – trecere pentru pietoni si fig. C29- limitare de viteza la intrarea in obiectiv de 5km/h, conform planului de situatie ce face parte integranta din documentatia prezentata.

La intrarea in obiectiv, in zona trotuarului, pe intreaga latime a acestuia beneficiarul sa va ingriji pentru realizarea marcajului transversal specific trecerii pentru pietoni, conform SR 1848-7/2015.

#### **Accesul rutier se va realiza doar pe relatia la dreapta.**

Modernizarea drumului de exploatare ( str. Rasaritului ) atat din punct de vedere al sistemului rutier cat si al elementelor geometrice va fi conform profilului transversal 3-3 si al Planului de situatie.

Partea carosabila va avea latimea de 7.00m iar trotuarele vor fi de 1.00 m fiecare.

Pentru carosabilul de pe drumul de exploatare s-a prevazut urmatorul sistem rutier

pentru trafic ușor spre mediu și anume :

- 4 cm BAI6 - AND 605/2016
- 6 cm BAD 22,4 AND 605/2016
- 15 cm piatra sparta SREN 13242
- 25 cm balast SREN13242

Trotuarele drumului de exoloatare vor avea urmatoarea alcatuire :

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

Sistemul rutier al accesului in incinta obiectivului va fi echivalent cu cel de pe Calea Ialomitei si anume :

- 4 cm BA16-AND 605/2016
- 6 cm BAD 22,4 - AND 605/2016
- 8 cm AB 31 AND 605/2016
- 15 cm piatra sparta SREN13242
- 25 cm balast SREN13242

Pentru accesul rutier din incinta obiectivului si locurile de parcare s-a prevăzut următorul sistem rutier pentru un trafic redus si ușor, conform profil transversal 2 - 2:

- 20 cm beton de ciment BCR 4,5 turnat intr-un singur strat
- 2 cm nisip
- 30 cm balast

#### Capacitati de transport maxime admise :

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

- gabaritul drumului(Calea Ialomitei) : 21,60 metri;
- gabaritul drumului(strada Rasaritului) : 9,00 metri;
- gabaritul drumurilor din incinta : 6 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

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

Zona studiata are ca functiune dominanta conform PUG aprobat : **TAGR** - "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)".

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se definește **edificabilul maxim admis**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
  - suprafata construita a edificabilului propus este 2000 mp; suprafata desfasurata este de 4000 mp ;
- Se definește **edificabilul constructiei cu regim de inaltime P+1E** ;
- Se propune retragerea **edificabilul propus** astfel:
  - retras fata de limita proprietatii spre Calea Ialomitei cu minim 10,0 m;
  - retras fata de limita proprietatii spre strada Rasaritului cu minim 10,0 m;
  - fata de limita laterala a proprietatii spre nord cu minim 3,0 m;
  - fata de limita laterala a proprietatii spre sud cu minim 3,0 m;
- Se stabilește **H maxim la cornisa** pentru cladirea nou propusa : **Hmax.cornisa = 8,0 m ; Hmax.coama = 10,0 m**;
- Directia de scurgere a apelor pluviale se va realiza prin sistematizarea terenului spre Spatiile verzi de pe parcela.
- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de "fatada principala"** si anume: fatada principala spre Calea Ialomitei.

- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental si protectie in proportie de 20% din suprafata totala a terenului ( 800 mp).

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	SUPRAF. MP	PROC.
<b>SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:</b>	<b>4000</b>	<b>100%</b>
SUPRAFATA CONSTRUITA:	2000	50%
SUPRAFATA DESFASURATA:	4000	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE AMENAJARI:	1104	28%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	800	20%
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE STR. RASARITULUI	96	2%
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=50%; CUT=1 ; H max. cornisa=8,0 m; Hmax. Coama=10,0 m Rh max.= P+1</b>		

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

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

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" scara 1:500 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

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

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racordare la linia electrica aeriana LEA 0,4 KV existenta in zona, in spatiul public al Carii Ialomitei.

#### **Alimentarea cu apa**

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Calea Ialomitei.

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

#### **Canalizarea menajera**

Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existenta pe strada Calea Ialomitei conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitati.

#### **Alimentarea cu gaze**

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea rețelei de gaze si racordarea la aceasta , conform avizului gestionarului de utilitate.

#### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la deponia ecologica cea mai apropiata ( rampa de gunoi de la Aninoasa ).

### 3.7 Protectia mediului

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; deseurile vor fi colectate ritmic si depuse la deponia ecologica cea mai apropiata ;
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela – 20 % din suprafata parcelei care face obiectul PUZ ( 800 mp ).

- Pe toata perioada implementarii proiectului ( organizare de santier si lucrari de construire ) se va tine seama de programul de lucru si de mentinerea linistii in vecinatatile apropiate.
- Se vor lua toate masurile necesare respectarii mediului inconjurator si conditiilor impuse prin avizul emis de Agentia pentru Protectia Mediului.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata, persoana juridica; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren de 96 mp din domeniu privat al beneficiarului in teren domeniu public de interes local.

### 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul "comertului si prestarilor de servicii" pentru parcelele de teren amplasate in frontul drumurilor nationale.

Funciunile de locuire existente in zona, alaturi de unitatile economice existente nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

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

Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea bretelelor de intrare/iesire auto, a platformei betonate si imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – sediu birouri P+1, obtinerea autorizatiilor si bransarea investitiei propuse la toate utilitatile si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste atat realizarea utilitatilor in sistem public ( extindere retele publice si bransare) cat si realizarea racordului la drumul Calea Ploiesti si realizarea platformei betonate si a spatiilor verzi perimetrare.

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

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Se propune realizarea unei investitii cu destinatia " Sediul Birouri P+1 " in domeniul "consultanta", pe un teren cu suprafata de **4000 mp**, proprietate a beneficiarului **SC PROELRO EG SRL**, situat pe strada Calea Ialomitei, nr. 148, UTR 14.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 50,00 %; CUT = 1**
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Calea Ialomitei.
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Calea Ialomitei.

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " CONSTRUIRE SEDIU BIROURI P+1 "

**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 SEDIU BIROURI P+1**", Calea Ialomitei, nr.148, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

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

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

**2.1.** Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

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

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

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

**3.1.1.** Parcela cu suprafata de **4000 mp**, proprietate a lui **SC PROELRO EG SRL** cu sediul in Municipiul Targoviste, ca urmare a Contractului de schimb autentificat cu nr. 534/13.06.2019 destinata construirii unei cladiri cu destinatia de « sediu birouri P+1 », pe strada Calea Ialomitei, nr.148 »curti constructii « si este situata in intravilanul municipiului Targoviste , **numar cadastral 83653.**

**3.2.** Functiunea propusa pentru zona studiata este IS« institutii publice si servicii de interes general » intr-o cladire cu regim de inaltime **P + 1** amplasata pe strada Calea Ialomitei.

Functiunea dominanta conform PUG aprobat pentru UTR 14 : **TAGR** - "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)".

### III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- a. Zona studiata in PUZ are **functiunea dominanta TAGR** - "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)".
- b. **Tipul predominant de locuire in zona:** urban cu locuinte individuale.
- c. **Functiune dominanta** conform PUG aprobat pentru UTR 14 : **TAGR** - "terenuri agricole rezervate pentru locuinte(etapa peste 10 ani)".
- d. **Functiune dominanta** conform PUZ elaborat: IS – institutii publice si servicii de interes general ( Isps – prestari servicii).

#### REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona IS – institutii publice si servicii de interes general ( ISps - edificabil propus pentru sediu birouri )– unitate functionala de baza

### 4. IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

#### CAP.1 GENERALITATI

**5.1. Functiunea dominanta** a parcelei care face obiectul PUZ este IS "institutii publice si servicii de interes general " intr-o cladire cu inaltimea P + 1 - birouri( ISps – prestari servicii).

**5.2. Functiunile complementare** admise pe parcela din zona:

- spatii verzi cu rol ambiental,
- circulatie pietonala si rutiera,
- echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati ( retele, echipamente, etc), - platforma precolectare deseuri.
- servicii diverse;

**5.3. Functiunile interzise:**

- locuire;
- spatii verzi de agrement;
- servicii – educatie, cultura, sanatate;

#### CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**5.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor si cladirilor de pe parcela IS :

- spatiu birouri;
- spatiu birouri administrative ;
- spatiu cazare;
- cabina poarta, terase, foisoare, anexe;
- constructie depozitare, hala, etc.;
- anexe: terase acoperite/descoperite, foisor, spatiu depozitare, cabina poarta parter.
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- amenajari aferente obiectivului propus : cai de acces pietonale private, platforma betonata, alei carosabile, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;

**5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se permite construirea pe parcela doar cu respectarea "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei."

**5.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor din zona IS:

**5.6.1.** Se interzice schimbarea destinatiei spatiului prestari servicii propus pentru activitati generatoare de disconfort pentru vecini cum ar fi: functiuni poluante;

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

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

-se permite dezmembrarea zonei propuse pentru trecerea in domeniul public;

#### 5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

**5.8.1.** Cladirea de tip IS propusa pe strada Calea Ialomitei si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansele "Reglementari urbanistice - Zonificare" fata de aliniamentul strazilor astfel:

- aliniament principal (Calea Ialomitei) - retragere minim 10,0 m.
- aliniament secundar (Strada Rasaritului) - retragere minim 10,0 m.

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

**5.9.1.** La amplasarea cladirii de tip IS propusa in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansele " Reglementari urbanistice - Zonificare" si " Propunere de ilustrare urbanistica " astfel :

- fata de limita laterala a proprietatii spre nord cu minim 3,0 m;
- fata de limita laterala a proprietatii spre sud cu minim 3,0 m;

#### 5.10. CIRCULATII SI ACCESE

**5.10.1.** Cladirea propusa va avea acces carosabil si pietonal la circulatia publica carosabila si pietonala existenta a strazii Calea Ialomitei si a DE 7/201 printr-un racord privat.

**5.10.2.** Cladirea propusa va avea acces pietonal la Calea Ialomitei din trotuarele curente ale strazii.

**5.10.3.** Accesul personalului/clientilor/aprovizionare la cladirea propusa se asigura pe toate fatadele cladirii.

**5.10.4.** Capacitati de transport maxime admise : se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

**5.10.5.** Aleea carosabila de pe proprietatea privata a beneficiarului va avea dimensiuni de minim 6,0 m .

#### 5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, service-ul auto se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

In functie de suprafata construita la faza DTAC se vor asigura locuri parcare conform reguli de mai sus.

#### 5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

**5.12.1.** Inaltimea maxima a cladirii va fi P+1 : H cornisa = 8,0 m ; H coama = 10,0 m ;

#### 5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR



**5.13.1.** Volumetria noii cladiri si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural-urbanistic al acesteia;

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

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

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

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

#### **5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**5.15.1.** Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii si functiunilor complementare va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 800 mp ( 20,0%).

#### **5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre drumurile publice : Calea Ialomitei si strada Rasaritului se permite un tip de imprejmuire transparent cu soclu opac astfel incat fatada cladirii sa fie perceptuta dinspre spatiile publice.

Imprejmuirea se va retrage fata de limita proprietate spre strada Rasaritului cu 3,5 m si 2,5m pentru a permite modernizarea drumului la un profil de 9,0m.

Pe Calea Ialomitei se admite amplasarea imprejmuirii la minim 13 m din axul strazii.

**5.16.2.** Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si poate fi de tip "opac".

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

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

**POT = 50,0 % ; CUT = 1 ; Nr. niv. = 2**

Intocmit.  
urb. Miruna Chiritescu