

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

**PUZ – EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI
VERTICALĂ – P+1 PENTRU AMENAJARE
SERVICE AUTO, SPAȚIU DEPOZITARE ȘI
BIROURI, MODERNIZARE ȘI
RECOMPARTIMENTARE – CONSTRUCȚIE C1
PARTER**

*Municipiul Târgoviște, strada Șos. Găești, Nr. 15C,
județ Dâmbovița*

Beneficiar : **SC BRATIALOGIS S.R.L – Com. Bărbulețu, Sat Bărbulețu, Nr. 339**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – EXTINDERE PE
ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ –
P+1 PENTRU AMENAJARE
SERVICE AUTO, SPAȚIU
DEPOZITARE ȘI BIROURI,
MODERNIZARE ȘI
RECOMPARTIMENTARE- CONSTRUCȚIE C1
PARTER**

NR. PROIECT: **Z539/09.2023**

AMPLASAMENT
: **Municipiul Târgoviște, strada Șos. Găești,
Nr. 15C**

BENEFICIAR: **SC BRATIALOGIS S.R.L**
Adresa: Com. Bărbulețu, Sat Bărbulețu,
Nr. 339

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

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE EDILITARE: Inginer Radu Marian

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 20.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.2a – ÎNCADRARE CONFORM HC 1022/2018	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P2.3 – MOBILARE URBANISTICĂ – ÎNCADRARE OBIECTIV SEVESO CF. ORD. 3710/2017	Scara 1: 3000
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5 – DOCUMENTAR FOTO	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

- cuprins -

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulația
- 2.4. Ocuparea terenurilor
- 2.5. Echipare edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării : **PUZ - EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ – P+1 PENTRU AMENAJARE SERVICE AUTO, SPAȚIU DEPOZITARE ȘI BIROURI, MODERNIZARE ȘI RECOMPARTIMENTARE – CONSTRUCȚIE C1 PARTER**
2. Adresa : Municipiul Târgoviște, strada Șos. Găești, Nr. 15C
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** – Mun. Târgoviște
4. Beneficiar : **SC BRATIALOGIS S.R.L** – Com. Bărbulețu, Sat Bărbulețu, Nr. 339
5. Data : Septembrie 2023; Cod proiect: Z538

1.2 Obiectul P.U.Z.

Scopul documentației este de studiere a unui teren proprietate privată a beneficiarului, persoană juridică, **SC BRATIALOGIS S.R.L**, situat în Municipiul Târgoviște, strada Șos. Găești, Nr.15C, în scopul extinderii și modernizării unei clădiri existente pentru amenajare service auto, spațiu depozitare și birouri.

Amplasamentul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, strada Șos. Găești, Nr. 15C, alcătuit dintr-o parcelă cu numărul cadastral 88894.



Prin Certificatul de Urbanism nr. **544/28.06.2023** eliberat de Primaria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent, deoarece, conform PUG și RLU aprobat Municipiul Târgoviște, pentru terenurile și construcțiile aflate în zona **ID** – unități industriale de depozitare și transport este interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, ce va avea la bază Avizul de oportunitate emis în baza unui studiu de oportunitate.

Conform prevederilor Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin (5), lit.a, prin PUZ se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic verificat Af; Planul de situație vizat OCPI;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa 0.1, planșa nr. 0.2 și planșa nr. 0.3 "Încadrarea în teritoriu și localitate", "Încadrare în PUG" și "Încadrare în zonă", scara 1 : 25000, 1 : 5000 și 1 : 2000 este prezentată poziția amplasamentului față de zona existentă în intravilanul aprobat al municipiului Târgoviște.

Amplasare:

- La periferia orașului
- În zona industrială sudică a municipiului.



Încadrarea în teritoriul Municipiului Târgoviște

Trama majoră a Municipiului Târgoviște este reprezentată la nivelul Municipiului Târgoviște de: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, iar rețeaua hidrografică este reprezentată de râul lălomița.

În planșa nr. 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 : 10000, este prezentată încadrarea parcelei în unitatea teritorială de bază – UTR 36, relația parcelei cu trama majoră din vecinătate – str. Șos. Găești/ DN 72 și funcțiunile din vecinătatea apropiată.



Încadrarea în PUG Mun. Târgoviște

Conform prevederilor legislației în vigoare (RGU / RLU) amplasarea construcțiilor activității proprii se va face astfel: respectarea distanței minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice de poluare și disconfort; preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice; asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale.

Conform art. 7.6.19 din RLU, realizarea de rețele tehnico edilitare și extinderea / redimensionarea unor rețele existente se va face pe baza unor studii de fundamentare privind echiparea tehnico edilitară (apa-canal, electrice, gaze naturale) care vor face parte integrantă din PUZ, insușite de ingineri specialiști RUR pe domeniul specific de activitate în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, republicată, art. 36, alin (1), lit. c.

Conform PUG și RLU, art. 7.6.25 - Parcaje, este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare / gararea și/sau staționarea tuturor autovehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfășurării activității industriale respective (spații de manevra, gabarit, staționare, etc.).

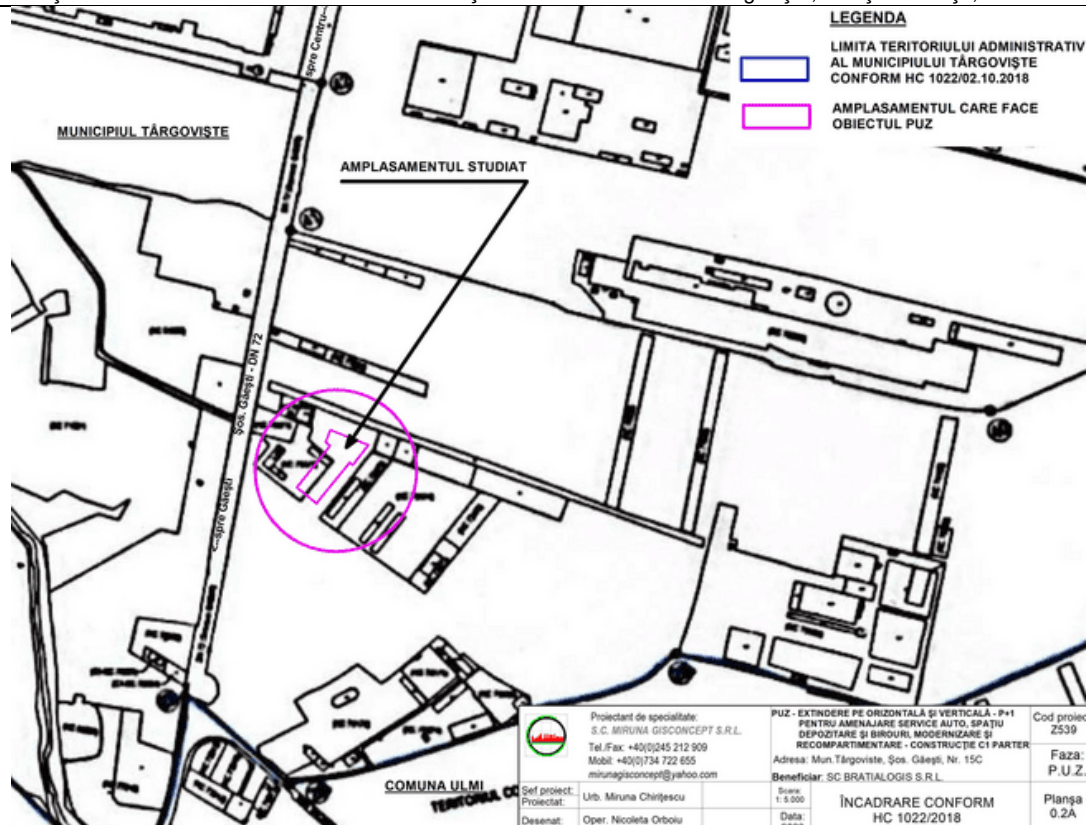
Pe fiecare parcelă situată în zona funcțională I este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minim 20 % din suprafața parcelei în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:1500 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Parcela care face obiectul studiului se înscrie, conform PUG aprobat prin HCL 9/1998 funcțiunii de industrie.

În certificatul de urbanism 544/28.06.2023 emis de către primăria Municipiului Târgoviște s-a impus interdicție de construire până la elaborarea PUZ.

Distanța de la amplasamentul studiat până la limita administrativă a Municipiului Târgoviște este de cca 350,0 m.

Parcela care face obiectul PUZ a făcut parte din teritoriul administrativ al Comunei Ulmi, zonă industrială preexistentă, care a suferit de-a lungul timpului refuncționalizări diverse și adaptări la piața economică a vremii.



Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit cu funcțiunea predominantă de unitati industriale de depozitare și transport, regim de înălțime, P – P+2.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona Câmpiei piemontane Târgovistei .
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternară –argile .Poziția straturilor este aproape orizontală.
- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.
- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.
- Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natură deluvial-proluvială(argile)
- Valorile parametrilor geotehnici ai straturilor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca medii de fundare(argila cafenie, plastic vartoasă).
- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.
- Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1.00 m de la nivelul terenului .
- Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min,la 10 m,având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.
- Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$ cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$ cu o perioadă de revenire de 50 ani.
- Precipitațiile 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 8_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (t_1);
- Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ a_g ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) IMR =

225 ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de 0,30_g iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 in zona nord-vestica a amplasamentului si 1,00 sec.in zona sud-estica (sursa:https://www.encyclopedia.org).

- Presiunea convențională de referință a terenului de fundare la sarcini fundamentale, conform STAS 3300/2 – 85 și NP 112-2014, pentru acest tip de pamant(argila cafenie plastic vartoasa, argila nisipoasa plastic vartoasa) ,pentru fundații având lățimea tălpii B = 1,00 m și o cota de fundare D_f=-2,00 m: P_{conv} = 250 kPa.

- Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundatiilor de suprafata si NP 126/2010.

- Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (pietris cu nisip) se dă o presiune convențională de bază $P_{conv}^- = 350 \text{ kPa}$, pentru o lățime a fundației B=1,0 m și o adâncime de fundare D_f= -2,0 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 avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.

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

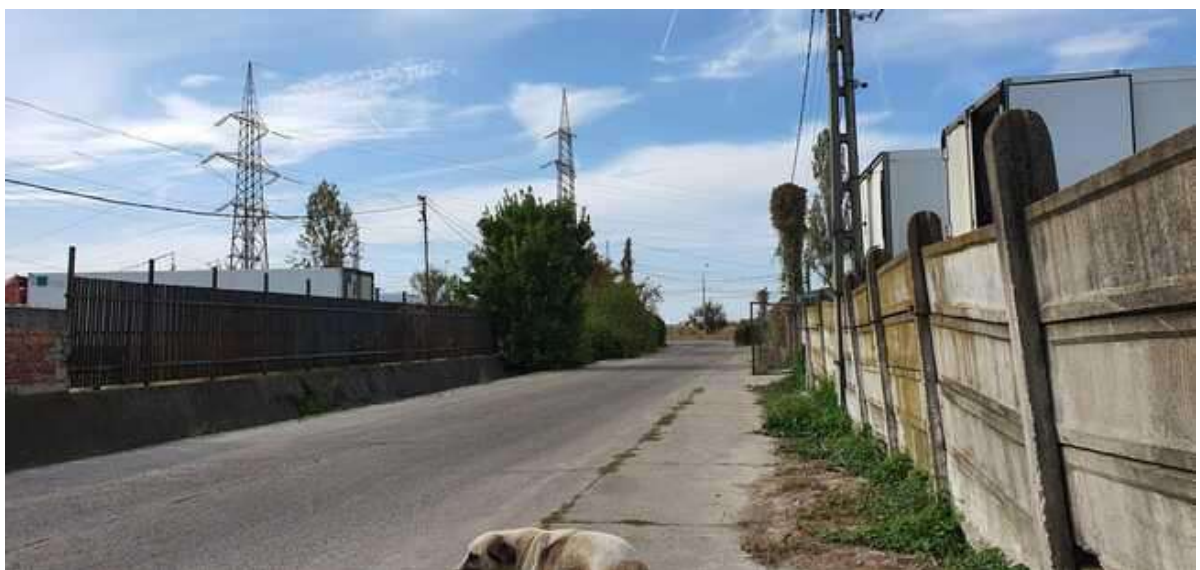
- Conform „Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS” –MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoria de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executarea sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tamacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder greder cu tractor	Moto screper cu tractor		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila Nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietriș cu bolovăniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

2.3. Circulația

Amplasamentul care face obiectul PUZ beneficiază de posibilitate de acces direct la circulația publică carosabilă și pietonală din zona drumului național 72/ strada Șos. Găești prin intermediul unui drum de acces privat(NC 86027).

Drumul privat NC 86027 este astaltat, cu o lățime a drumului de 13,00 m și necesită modernizare.



Drum privat NC 86027

Drumul național 72 (Strada Șos. Găești) este asfaltat și este amenajat în profil transversal.

Latimea zonei drumului (zona publică) este de cca. 28,60 m, cu 4 benzi de circulație în dreptul amplasamentului studiat, 2 benzi pe sens.

Strada Soseaua Gaesti - DN72 este o artera importantă a municipiului Târgoviște , amenajată 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 naționale, județene și comunale isi păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca strazi.



Strada Șos. Găești/DN 72

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelei proprietate privată, persoană juridică **SC BRATIALOGIS S.R.L**, și următoarele tipuri de limite :

- limita zonei studiate ;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul studiului ;
- categoria de folosință a terenului și posibilitatea de acces la circulația publică;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului(industrie și servicii);

Amplasamentul care face obiectul PUZ format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **4961 mp**, NC 88894, are categoria de folosință "curți construcții" și următoarele vecinătăți:

Nord - NC 2105/2	- pe distanța de 63,61 m ;
Est - NC 88177(SC Kaiser Timo SRL)	- pe distanța de 127,36 m ;
Sud - Drum privat NC 86027	- pe distanța de 39,36 m ;
Vest - NC 88770(SC Starbet Com SRL)	- pe distanța de 111,83 m ;



Parcela studiată

SC BRATIALOGIS S.R.L este o companie care se ocupă cu transportul national și international de mărfuri.



Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 1,35 km;
 Est – Locuință funcțională la distanța de 3,5 km (comuna Ulmi, sat Ulmi);
 Sud – Locuință funcțională la distanța de 606,0 m;
 Vest – Locuință funcțională la distanța de 3,3 km (cartier Priseaca)

Amplasamentul care face obiectul studiului, nu este afectat de riscuri naturale și/ sau antropice.

Pe parcela proprietate privată a beneficiarului există în momentul de față 2 construcții și anexe: construcția C1 - laborator, în suprafață de 104 mp, propusă pentru extindere, modernizare și reconfigurare, construcția C2 – magazie, în suprafață de 372 mp, propusă pentru desființare. De asemenea există pe parcela studiată o anexa, WC, propusă pentru desființare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	4961.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	476	9.59%
- constructie C1 - laborator, propus pentru extindere si modernizare	104	
- constructie C2 - magazie, propusa pentru desfiintare	372	
- SUPRAFATA DEFASURATA (SD)	476	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	4485	90.41%
INDICI URBANISTICI : POT = 9,59%; CUT = 0,1; Nr. Niv. = Parter		

Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu este expus la riscuri naturale și nu se afla în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Terenul se află într-o zonă industrială care necesită restructurare și modernizare (terenurile și clădirile sunt în stare de degradare);
- Regim de aliniere discontinuu în zonă;
- Drumul privat necesită modernizare;

2.5. Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Șoseaua Găești există sisteme centralizate publice pentru furnizare energie electrică și gaze naturale. Nu există rețele publice de distribuție apă potabilă și pentru canalizare ape uzate menajere.

Alimentarea cu apă

Pentru municipiul Targoviste serviciul apă și canalizare este asigurat de COMPANIA DE APĂ TÂRGOVIȘTE – DÂMBOVIȚA S.A., care administrează și exploatează un patrimoniu format din cinci surse de adâncime din care se alimentează municipiul Târgoviște și 8 localități limitrofe.

Alimentarea cu apă a societăților comerciale din zona amplasamentului studiat se realizează prin surse subterane proprii, operatorul regional de apă și canalizare nu prestează servicii de furnizare a apei, conform adresei nr. 34325/14.11.2023.

În zona amplasamentului nu există rețele de distribuție a apei și nici rezervoare de înmagazinare.

Canalizare

Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița SA este operatorul regional care gestionează sistemul de canalizare din municipiul Târgoviște în baza licenței acordată societății de către Autoritatea Națională de Reglementare a Serviciilor Comunitare de Utilități Publice.

Prin aceeași adresă nr. 34325/14.11.2023 operatorul regional precizează că nu dispune în zona de rețea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului nu sunt generate zone de siguranță ale rețelelor de alimentare cu energie electrică publice și se încadrează în distanțele normate față de acestea, conform avizului de amplasament favorabil nr. 3060231022028/01.11.2023 emis de SUCURSALA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA – Sucursala Târgoviște.

Alimentarea cu gaze

Municipiul Târgoviște este alimentat de o conductă de medie presiune cu diametrul de 500 mm – 150 mm (Ø20" - Ø6") care traversează municipiul din partea de Sud – Est până în partea de Nord – Vest a municipiului.

Din această conductă magistrală sunt racorduri de medie presiune care alimentează Stațiile de Reglare Măsurare (SRM) din zona.

Aceste stații de reglare reduc presiunea gazelor din medie presiune în presiune redusă.

Capacitatea acestor stații a fost dimensionată pentru a asigura necesarul de gaze pentru consumurile casnice, tehnologice și industriale.

Rețelele edilitare gaze sunt montate sub trotuarul limitrof amplasamentului, pe partea dreaptă a DN 72 (direcția de mers către Târgoviște).

Rețelele publice existente vor trebui existinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

Pentru alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate beneficiarul va trebui să realizeze sisteme private.

Directia de scurgere a apelor pluviale : spre zona spațiilor verzi.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

Amplasamentul care face obiectul PUZ se află în vecinătatea obiectivului SEVESO – Oțelinox. Conform prevederilor art. 17 din Ordinul 3710/2017 privind aprobarea metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de contabilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel parcela studiată se încadrează în raza zonei III – efecte reversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de SC Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C.



Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categoriile de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.

- Precolectarea deșeurilor se va face în containere speciale, iar beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la rampa de gunoi ecologică.

- Se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental în suprafață de minim 20% din suprafața parcelei studiate conform cerințelor certificatului de urbanism eliberat de primăria municipiului Târgoviște.

- În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună realizarea unei investiții cu caracter de servicii/ industrie prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna funcționare a unor asemenea funcțiuni.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Pana la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu proprietarii asupra soluției de amplasare a investiției propuse, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

Retragerea edificabilului propus față de limitele parcelei, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat, iar clădirile să nu se umbrească reciproc ;

La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de prevederile Codului Civil actualizat, de prevederile PUG aprobat și prevederile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma că amplasamentul este construibil, cu condiția elaborării și aprobării documentației PUZ și obținerea avizelor de la toate instituțiile locale/centrale interesate.

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Terenul care face obiectul PUZ este situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, UTR 36, funcțiune dominantă conform PUG și RLU aprobat: ID (zonă pentru unități industriale de depozitare și transport). Indicatorii urbanistici aprobați pentru zona respectivă nu sunt stabiliți.

Conform prevederilor PUG și RLU aprobat, pentru parcelele de teren din zona I - zona de unități industriale de depozitare și transport sunt interdicții temporare de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ întocmită conform prevederilor Legii 350/2011 republicată, ce va fi supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Târgoviște.

În conformitate cu PUG și legislația în vigoare s-a impus, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicată, art. 47, alin. (3), lit. d), coroborat cu art. 65, alin. (1), întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște numai după obținerea unui aviz de oportunitate obținut în baza unui studiu de oportunitate a documentației de urbanism întocmit conform Legii nr. 350/2001, republicată.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Dezvoltarea unei activități mixte de "servicii/industrie" vine în concordanță cu prevederile RGU privind compatibilitatea funcțiunii propuse cu funcțiunea existentă -industrie și nu ridică probleme din punct de vedere al afectării așezărilor umane, cu condiția ca activitatea propusă să nu afecteze estetic și funcțional situl construit și amenajat în care se înscrie. În vecinătate există tendința de dezvoltare a activităților de servicii/industriale.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil la amplasamentul studiat este propus și se asigură prin racord privat, realizat pe cheltuiala investitorului la zona drumului privat cu NC 86027 ce delimitează amplasamentul pe latura de sud, drum privat ce face legătura cu strada Șos. Găești/DN 72.

Razele de racordare a accesului și ieșirii din obiectiv vor fi de minim 9,00m/12.00m.

Drumul privat este propus pentru modernizare la o ampriză de 13,00 m: 7,00 m parte carosabilă, 2x1,50 m trotuare și 2x 1,50 spații verzi.

Drumul privat ce delimitează parcela (NC 86027) , după modernizare, va avea următorul sistem rutier:

- fundatie balast - 35 cm
- piatra sparta – 15 cm
- ABPS 31,5 - 8 cm
- BADPC 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

Trotuarul va avea următoarea alcatuire :

- fundatie balast – 10 cm
- beton C16/20 – 10 cm
- BA 16 – 4 cm

În zona accesului la amplasament, spațiul verde dintre trotuar și limita de proprietate, va fi amenajat după cum urmează :

- BA 16 – 4 cm
- beton BcR 3,5 – 20 cm
- fundatie balast – 20 cm

PARCAJE : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Proiectantul propune realizarea a 38 de locuri de parcare, 32 de locuri de parcare de dimensiunile 5,00m/ 2,50 m , pentru autoturisme, 3 locuri de parcare de dimensiunile 4,00 m/10,00m și 3 locuri de parcare de dimensiunile 4,00 m/20,00m pentru camioane/tiruri.

NUMĂRUL DE SALARIAȚI : 15;

■ ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR :

- Se interzice folosirea de mai mult de 3 culori. O culoare va fi folosită în procent de 80% și restul vor fi accente.
- Arhitectura se va integra în zonă.

■ CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul străzii Șos. Găești(DN 71) : 28,60 m
- gabaritul drumului privat(NC 86027) : 13,00 m;
- sarcina maximă admisă pe osie: 8 tone;
- greutate maximă admisă: 8 tone;

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Destinația funcțională propusă pentru suprafața de teren de 4961 mp, care face obiectul PUZ - " EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ – P+1 PENTRU AMENAJARE SERVICE AUTO, SPAȚIU DEPOZITARE ȘI BIROURI, MODERNIZARE ȘI RECOMPARTIMENTARE – CONSTRUCȚIE C1 PARTER " este zonă mixtă - IS/ID - instituții și servicii/ unități industriale de depozitare și transport.

■ **Alinierea edificabilului propus**, conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice - zonificare":

- retragerea față de limita sudică a proprietății spre drumul de acces privat(regim de aliniere limitativă) va fi de minim 8,80 m, conform planșei 2.1;
- retragerea posterioară va fi de minim 3,00 m, conform planșei 2.1;
- retragerea laterală estică va fi de minim 2,00 m, conform planșei 2.1;
- retragerea laterală vestică va fi de minim 2,00 m, conform planșei 2.1;

■ **Regimul maxim de înălțime :**

- pentru clădirile industriale: Rh max. = P înalt, Hmax=10,0 m;
- pentru clădirile de servicii – Service auto, I.T.P,: Rh max. = P înalt, Hmax=10,0 m;
- pentru clădirile de servicii - birouri/ administrativ Rh max. = P+1, Hmax=10,0 m;

■ **Se mentine UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște aprobat – UTR36.**

■ **INDICATORI URBANISTICI (valori maxime) : POT = 50 %; CUT = 0.5;**

BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață de 37557,0 mp.

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC
ZONA DE STUDIU, din care:	37557.00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	4067.00	100%	11%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	2127.00	52%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	578.00	14%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	1362.00	34%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	28529.00	100%	76%
ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL- IS	7679	564%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- ID	15730	2721%	
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRIVATA	2745	10%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA PRIVATA	1177	4%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE PRIVATE	1198	4%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS/ID - din care:	4961.00	PROC.	13%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	1984.00	40%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1984.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	1984.00	40%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	993.00	20%	
INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 50%; CUT max. = 0.50; Rh max. = P Înalt/P+1, H max. = 10,00m;			

În planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " și planșa nr. 2.2 – "Propunere de mobilare urbanistică" sunt prezentate reglementările stabilite pentru amplasamentul care face obiectul PUZ.

Prin amplasarea construcției și amenajărilor pe parcela și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordeaza perimetral cu spații verzi întreaga incintă și se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental, în procent de cca 20%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În planșa "Reglementări echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu apă

Se propune puț de apă și rețea privată de alimentare cu apă. Este în curs de realizare o documentație pentru autorizarea unui puț de apă existent pe parcela studiată.

Dimensionarea sursei subterane se va face pentru asigurarea debitului de apă necesar, se estimează ca există premisele geologice și hidrogeologice, ca prin captarea proiectată, alcatuită dintr-un foraj de adâncime medie, apx. H = 80 m., și un debit estimat de cca. 0,5 l/s. să se asigure necesarul de apă conform cerințelor beneficiarului.

Dintre sursele potențiale de apă subterană s-a luat în considerare în cadrul subteranului zonei, captarea acviferului de medie adâncime cantonat în „complexul acvifer al stratelor de Candesti”, acviferul freatic nu înmagazinează apă.

Forajul va intercepta hidrostructura piemontului de Candesti, structura de medie-mare adâncime, subiacenta hidrostructurii orizontului acvifer freatic.

Vor fi captate stratele poros permeabile (stratele de Candesti), sub adâncimea de 40 m., respectiv pe intervalul 40,00-75,00 m. constituite din pietrisuri, pietrisuri cu nisip, uneori slab consolidate, în alternanță cu argile.

Forajul va avea caracter de explorare –exploatare, datele obținute în procesul de foraj și prin carotajul geofizic stau la baza construcției definitive.

După executarea forajului, pe baza interpretării diagramei geofizice rezultate în urma investigării complexe a găurii de sondă, se va stabili programul de tubaj. Forajul va fi echipat cu o coloană de exploatare din PVC Ø 160 mm, R10, prevăzută cu filtre cu fanta de 1 mm. După efectuarea operațiilor de decolmatare - denisipare și testare hidrogeologică în regim stabilizat a forajului pentru stabilirea parametrilor hidrogeologici și a debitului optim de exploatare, se vor recolta probe de apă, care vor fi analizate din punct de vedere fizico - chimic și bacteriologic în laboratoare de specialitate, pentru stabilirea caracteristicilor calitative ale acesteia.

La suprafața, forajul va fi protejat printr-o cabină semiîngropată, în care se vor monta instalațiile hidraulice ale putului.

Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform :

- SR 1343-1/2006 „Alimentari cu apă. Determinarea cantitatilor de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”;
- STAS 1478-84 Alimentare cu apă a construcțiilor civile și industriale.
- NP 133-2013 “Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”

cu notațiile:

$N^{(i)}$ - numărul de utilizatori;

$q_s^{(i)}$ - debitul specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator, în l/s consumator și zi;

i - indice referitor la tipul de consumatori și debitul specific pe tip de consumator;

$K_{zi}^{(i)}$ - abaterea maximă a necesarului zilnic de apă față de norma medie, adimensional, $K_{zi}(i) = Q_{zi} \max^{(i)} / Q_{zi} \text{ med}^{(i)}$; $K_{zi} = 1,30$;

$K_{or}^{(i)}$ - coeficient de variație orară; se exprimă sub forma abaterii

valorilor maxime orare ale consumului față de medie în zilele de consum maxim, adimensional, $K_{or}(i) = Q_{or} \max^{(i)} / Q_{or} \text{ med}^{(i)}$; $Q_{or} \text{ med}^{(i)} = Q_{zi} \max / 24$.

$K_{or} = 2,00$;

Coeficienții de corecție pentru determinarea cerinței de apă sunt:

- Coeficientul care ține seama de nevoile tehnologice ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare $K_s = 1,02$.

- Pierderile de apă admisibile în sistem intră în categoria "cerinței de apă", luându-se în calcul coeficientul $K_p = 1,10$

Apă extrasă din subteran se folosește în scop menajer, pentru un număr de cca. 20 angajați și pentru spălarea suprafețelor aferente circulației, parcuri, alte amenajări : $S = 700 \text{ mp}$.

Norme de apă utilizate la stabilirea necesarului de apă

- Angajați : 50 l/oră/zi;
 - Spălare cai de acces și platforme. 1,5 l/m²/zi.
- Funcționarea este permanentă: 255 zile/an, 5 zile/săpt., 8 ore/zi.

Necesarul de apă specific pentru nevoi menajere

$$N_{\text{med. menajer}} = 20 \text{ persoane} \times 50 \text{ l apă/ zi/pers.} + 700 \text{ mp} \times 1,5 \text{ l/m}^2/\text{zi} = 2,05 \text{ mc/zi.}$$

1. Necesarul de apă			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	2.67	0.031	0.685
Q zi mediu	2.05	0.024	0.527
Q zi minim	1.64	0.019	0.421
Q o maxim (mc/h)	0.222	0.062	

2. Cerința de apă			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	2.99	0.035	0.768
Q zi mediu	2.30	0.027	0.591
Q zi minim	1.84	0.021	0.473
Q o maxim (mc/h)	0.25	0.069	

Canalizarea menajeră și pluvială

Se propune sistem privat: realizarea unui bazin etanș vidanjabil și a unei rețele locale de canalizare ape uzate.

Apele uzate menajere colectate de la grupul sanitar și apele uzate tehnologice vor fi preluate printr-o rețea exterioară de canalizare și conduse la bazinul vidanjabil. Înainte de deversarea apei în bazinul vidanjabil, se va monta un denisipator și un separator de hidrocarburi.

Apă uzată din bazinul vidanjabil va fi vidanjată periodic de către o firmă specializată, pe baza de contract și transportată la cea mai apropiată stație de epurare.

În zonă nu există rețea edilitară de canalizare pluvială.

Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurată prin rigole și guri de scurgere, trecute prin separatoarele de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție ape pluviale.

DEBITE ȘI VOLUME APE UZATE MENAJERE EVACUATE

Conform SR 1846/2006 debitele de apă uzată ce se evacuează în rețeaua de canalizare menajeră sunt:

$Q_{uz} = Q_s$ unde: Q_s debite de apă caracteristică extrasă din foraj

Categoría apei	Receptori autorizați	Volum total evacuat			Q orar maxim (mc/h)	Obs.	
		Zilnic (mc)					Anual (mii mc.)
		maxim	mediu	minim			

Menajere	Bazin vidanjabil	2.99	2.30	1.84	0.591	0.25	-
----------	------------------	------	------	------	-------	------	---

În procesul de colectare și pretratare a apelor uzate se vor respecta Normele tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orasenesti (NTPA-011/2002), precum și normativul privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (NTPA-002/2002), aprobate prin HG nr. 188/28.02.2002 modificată și completată cu HG 352/2005.

Alimentarea cu caldură

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capatul acestora.

Conductele se vor monta îngropat în plan vertical la cel puțin 0,9 m de la generatoarea superioară a conductei la cota terenului amenajat, pe un pat de nisip de 10 cm, iar după compactare, deasupra conductelor se va așterne un strat de nisip de 15-20 cm și pământul rezultat din săpătură în straturi succesive de 20 cm, asigurându-se compactarea fiecărui strat în parte, cu utilaje specifice, fără deteriorarea conductelor.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează cu respectarea prevederilor prezentelor norme tehnice.

Construcțiile sau instalațiile subterane care se realizează ulterior conductelor de distribuție/racordurilor/instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se montează la cel puțin distanța minimă admisă, conform tabelului cu distanțele de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord. Se propune bransarea clădirilor propuse la rețeaua electrică LEA 0,4 kV existentă în zona studiată.

Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Targoviste, Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița, a emis AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL avizului de amplasament favorabil nr. 3060231022028/01.11.2023 privind racordarea la rețeaua electrica existenta in zona.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

Obiectivul care urmează a fi racordat la sistemul energetic al municipiului Târgoviște este considerat consumator electric legal dacă se respecta următoarele etape impuse în faza de proiectare și respectiv execuție și anume:

a. La proiectare

- titularul investiției va obține "Avizul de furnizare a energiei electrice" - eliberat de S.C. Electrica S.A. Târgoviște, în baza unei documentații speciale întocmită de proiectantul general;

- S.C. Electrica S.A. Târgoviște, va elabora consecutiv la comanda titularului investiției, documentația tehnică în faza "Studiu de soluție" și faza "Proiect tehnic + detalii de execuție" pe baza unei teme de proiectare întocmită de proiectantul general;

- titularul investiției va obține toate avizele de la terti, impuse prin Certificatul de Urbanism, avize care concură la îndeplinirea condițiilor de realizare a alimentării cu energie electrică a noului obiectiv în raport cu alte tipuri de utilități existente în teritoriu la data respective (spargeri de structuri rutiere sau subtraversări de străzi pentru montaje de cabluri subterane, protecții speciale realizate pe traseele de cabluri în raport cu rețele de apă, gaze, telefonie, scoatere temporară din circuitul agricol a unor incinte private, etc.

- dacă la execuția unui obiectiv nou este necesar un sistem provizoriu de alimentare cu energie electrică pentru "Organizare de șantier", investitorul împreună cu antreprenorul va solicita, pe bază de "Proiect de organizare de șantier" la S.C. Electrica S.A. Târgoviște, punctul de racord, modalitatea de racordare, modalitatea de înregistrare a consumului de energie electrică pe perioada execuției.

b. La execuție

- execuția lucrărilor speciale, care se referă la alimentarea cu energie electrică a unui obiectiv nou (posturi de transformare, rețele electrice de m.t. și j.t) se va realiza numai după obținerea "Autorizației de construire";
- dacă pe perioada de execuție a lucrărilor de alimentare cu energie electrică sunt necesare întreruperi temporare ale circulației pe anumite străzi, artere, se va solicita acceptul organelor municipiului cu responsabilități în exploatarea și întreținerea acestor străzi (Municipal Construct, Poliția Rutieră a Municipiului Târgoviște ;
- se recomandă ca rețelele electrice noi, ce vor fi executate pe arealul municipiului Târgoviște, să se execute cu preponderență în varianta "subterană" și mai puțin în varianta "aeriană" ;
- toate porțiunile de rețele care cad sub ecartamentul străzilor vor fi protejate în țevi din PVC sau din oțel, depășind chiar limitele externe ale trotuarelor adiacente străzii respective;
- la intersecția rețelelor electrice subterane cu alte tipuri de rețele vor fi respectate normele de distanță și de protecție impuse de normativele și standardele în vigoare.

Telecomunicații

În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate instalații de telecomunicații ce nu vor fi afectate de lucrările proiectate conform aviz VL/DB/836.

Orange Romania Communications S.A. este de acord cu execuția acestor lucrări cu respectarea următoarelor:

- se vor respecta cu strictețe distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;
- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încălzirea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;
- în cazul subtraversării DN 72 prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stalpi, canalizație, cabluri în sapatură);
- execuția lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistența tehnică din partea Orange Romania Communications.

Gospodăria comunală

Precolectarea deșeurilor menajere se va realiza prin grija beneficiarului (administratorului) pe parcela proprie. Se va amenaja o platformă specială pentru precolectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere/industriale în containere.

Proprietarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate al zonei care va asigura evacuarea deșeurilor ritmic, la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată.

■ **SISTEMATIZAREA VERTICALĂ** va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor pluviale să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizează spre rigolele propuse pe parcela studiată.

■ **GESTIONAREA DEȘEURILOR MENAJERE** - pe parcela studiată va fi amenajată o platformă pentru precolectarea deșeurilor. Proprietarul va încheia contract pentru colectarea ritmică, transportul și depozitarea deșeurilor la rampa de gunoi ecologică.

3.7. Protecția mediului

- * Se vor lua măsuri ca organizarea de șantier să fie realizată strict în limitele parcelei care face obiectul PUZ fără a bloca căile de acces;
- * Se vor lua măsuri ca la executarea lucrărilor să se respecte toate prevederile legale prevăzute în acte normative, STAS-uri, HG-uri pentru fiecare tip de lucrare în parte.
- * Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deșeurile menajere/industriale vor fi precolectate și depozitate temporar în containerele amplasate pe parcelă; proprietarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la rampa de gunoi ecologică ;
- * Se vor amenaja spații verzi propuse de cca 20% din suprafața amplasamentului ;
- * Conform avizului DSP nr. 2485/09.11.2023 se recomandă:
 - întocmirea unei evaluări complete și pertinente de riscuri profesionale în concordanță cu noile puncte de lucru create prin amenajarea noilor spații de producție;

- echipamentele de lucru, sistemele de protecție, măsurile tehnico-organizatorice generale vor fi adoptate și în scopul protejării lucrătorilor împotriva accidentelor de muncă (conform Ord. 1048/2006);
 - în legătură cu prezenta agenților chimici angajatorul trebuie să aibă întocmite proceduri/planuri de urgență și organizare adecvată pentru acordarea primului ajutor la locul de muncă (conform Legii 319/2006 și 1218/2006).
 - monitorizarea periodică a noxelor profesionale prin determinări specifice;
 - monitorizarea stării de sănătate a angajaților în relație cu riscurile profesionale în vederea prevenirii accidentelor de muncă, a absenteismului, a bolilor profesionale și a celor legate de profesiune (conform Legii 319/2006, H.G. 355/2007 modificat cu H.G. 1169/2011 și H.G. 1425/2007.
 - poluanții nu vor depăși concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate.
- * Fata de cele menționate anterior se estimează ca impactul investiției propuse asupra factorilor de mediu din zonă este neglijabil, în condițiile unei exploatare corespunzătoare.**

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent amenajării descrise prin PUZ este în totalitate proprietate privată;
Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în PUZ nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii unei suprafețe de teren din domeniul privat al beneficiarului, în domeniul public de interes național/județean.

În planșa " Proprietatea asupra terenurilor" s-au prezentat tipurile de proprietăți asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice ;

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

Etapa I : obținere avize/autorizații necesare, lucrări de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, împrejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investiției propuse – modernizare și extindere clădire existentă, construire clădiri propuse, amenajarea spațiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investiții suportate de către investitorii privați : toată investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat.

Obligația beneficiarului privește atât realizarea utilităților cât și realizarea racordului la drumului și realizarea spațiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală a Municipiului Târgoviște : **nu este cazul**. Realizarea investiției private nu presupune implicarea administrației publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

● Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unor clădiri cu destinația " service auto, spațiu depozitare și birouri", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. **544/28.06.2023** de către Primăria Municipiului Târgoviște.

● Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă, cu numărul cadastral **88894**, categoria de folosință "curți construcții".

● Se propune realizarea unor clădiri cu destinația de " service auto, spațiu depozitare și birouri ".

● Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de un spațiu destinat serviciilor și industriei, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente.

● **Indicatori urbanistici, valori maxime stabilite în PUZ : POT = 50 % ; CUT = 0.5 ;**

● Se amenajează **38 locuri de parcare** supraterrane pe proprietatea beneficiarului.

● Amplasamentul se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (20%);

● Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din drumul privat NC 86027 care face legătura cu strada Șos. Găești/DN 72.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ – P+1 PENTRU AMENAJARE SERVICE AUTO, SPAȚIU DEPOZITARE ȘI BIROURI, MODERNIZARE ȘI RECOMPARTIMENTARE – CONSTRUCȚIE C1 PARTER "

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " - EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ – P+1 PENTRU AMENAJARE SERVICE AUTO, SPAȚIU DEPOZITARE ȘI BIROURI, MODERNIZARE ȘI RECOMPARTIMENTARE – CONSTRUCȚIE C1 PARTER"**, Municipiul Târgoviște, strada Șos. Găești, Nr. 15C, , **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu :

Baza proiectării:

- *Legea 350/2001 (cu modificările și completările ulterioare);*
- *H.G. nr. 525/1996 republicat 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (modificat prin H.G. nr. 490/2011);*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 176 /N/16.08.2000 de aprobare a Ghidului privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;*
- *Ordinul M.L.P.A.T nr. 21N/2000 de aprobare a Ghidului privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.T nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;*
- *Ordinul M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (numit în continuare Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001);*

Planul de amenajare a teritoriului național

- *Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – rețele de transport;*
- *Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – apa;*
- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a III – a - zone protejate;*
- *Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a IV-a: Reteaua de localități;*
- *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural;*
- *Legea nr. 190/2009 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea a VI-a: Zone turistice;*

Elemente legislative conexe:

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*

- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*
 - *OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;*
 - *Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;*
 - *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
 - *Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;*
 - *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
 - *Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
 - *Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;*
 - *Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;*
 - *O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
 - *Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;*
 - *ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;*
 - *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;*
 - *Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;*
 - *Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
 - *O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;*
 - *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;*
 - *Ordinul nr. 34/NM 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;*
 - *Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism*
 - *HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;*
- Documentații de urbanism:**
- *PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA aprobat de CLMT ;*

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Terenul cu suprafața totală de **4961 mp**, proprietate a beneficiarului, persoană juridică, **SC BRATIALOGIS S.R.L** , conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, Șos. Găești, Nr. 15C, , **număr cadastral 88894**.

3.2. Funcțiunea propusă pentru parcela care face obiectul PUZ este „zonă mixtă: zonă instituții și servicii/ zonă unități industriale de depozitare și transport - **IS/ID**”.

3.3. Prezentul regulament stabilește prescripții și reglementări aferente zonei functionale IS/ID, în corelare cu planșa “2.1. Reglementări urbanistice – zonificare”.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Intervențiile care s-au realizat asupra terenului care face obiectul PUZ au dus la pierderea calităților mediului natural. Pe teren se regăsește o zonă de spațiu verde cu vegetație spontană propusă pentru menținere.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și lucrărilor de amenajare în zonele cu valoare peisagistică și în zonele naturale protejate.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone naturale protejate și zone cu valoare peisagistică)

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor legale.

- nu este cazul (parcela care face obiectul PUZ nu face parte din zone construite protejate și situri arheologice)

4.4. Amplasamentul studiat în PUZ este situat în vecinătatea imediată a altor clădiri cu destinație industrială, în consecință, din acest punct de vedere nu există incompatibilități de ordin funcțional.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării prevederilor cu legislația în vigoare și în condițiile prezentului regulament.

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri naturale prin Studiul Geotehnic)

5.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile situate în zone expuse la riscuri tehnologice (antropice), sau a magistrelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- pe parcelă există un puț apă în curs de autorizare pentru care s-a instituit o zonă de protecție de 10,00 m.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat.

6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prezentul regulament, corelat cu prevederile legislației specifice în vigoare.

6.3. Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame se face respectând prezentul regulament.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat. Se propune menținerea aliniamentului existent.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin profilele transversale ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent, de regulă aliniamentul stradal.

- Alinierea frontală a clădirilor, față de aliniament s-a stabilit prin profilele stradale propuse la 8.80 m.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prezentului regulament și numai dacă există posibilitatea asigurării accesului carosabil, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se propun doua accese pe parcela și o ieșire.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției sau ansamblurilor construite.

- s-a prevăzut acces pietonal.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

- Când rețelele edilitare publice au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu obligația de racordare la acestea.

- Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului studiat prin PUZ suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevăd dezvoltarea acestora în perspectivă, se admite construirea în următoarele condiții :

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil ;

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

- Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau de beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995, actualizată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor a avizelor serviciilor publice de specialitate care gestionează lucrările din domeniul respectiv.

9. REGULI CU PRIVIRE LA LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile prezentului regulament.

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

Pentru a fi construibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, conform prezentului regulament:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Profile transversale";
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- se va menține forma parcelei în forma actuală;
- adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

10.1. Conform CAP. III, Secțiunea 5 din Legea 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism: pentru construcții industriale se va asigura minim 20% spațiu verde din suprafața terenului.

III . ZONIFICAREA FUNCIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională : **IS/ID - instituții și servicii/ unități industriale de depozitare și transport**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru parcela care face obiectul propus s-a propus o singură zonă funcțională conform planșa 2.1 "Reglementări urbanistice – zonificare".

Pentru zona funcțională propusă **IS/ID**, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole :

- cap. 1 generalități;**
- cap. 2 utilizarea funcțională;**
- cap. 3 condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;**
- cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;**

În cap. 1 Generalități se detaliază :

- art. 1 – zone funcționale;**
- art. 2 – funcțiunea dominantă;**

În cap. 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

- art. 3 – utilizări permise;**
- art. 4 – utilizări permise cu condiții;**
- art. 5 – utilizări interzise;**
- art. 6 – interdicții temporare;**
- art. 7 – interdicții definitive (permanente);**

În cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;**
- art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;**
- art. 10 – amplasarea față de C.F.;**
- art. 11 – amplasarea față de aliniament;**
- art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- art. 13 – accese carosabile;**
- art. 14 – accese pietonale;**

Reguli cu privire la echiparea tehnicoedilitară în completarea art. 27,28 și 29 din

R.G.U. cu referire la :

- art. 15 – racordarea la rețelele tehnicoedilitare existente;**
- art. 16 – realizarea de rețele tehnicoedilitare;**

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

- art. 17 – parcelare;**
- art. 18 – înălțimea construcțiilor;**
- art. 19 – aspectul exterior;**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

- art. 20 – parcaje;**
- art. 21 – spații verzi;**
- art. 22 – împrejurimi;**

În cap. 4 - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului :

- art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);**
- art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);**

12. ZONĂ MIXTĂ: ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII / ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- IS/ID - zonă mixtă : zonă instituții și servicii / zonă unități industriale de depozitare și transport;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ :

- unități industriale, depozite, transport, servicii;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- construcții industriale, depozitare, transport;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezultă din activitățile funcțiunii de bază, sedii administrative, birouri);
- servicii în domeniul auto: service auto, vopsitorie auto, spălătorii auto, ITP, etc.;
- echipamente tehnologice care au legătură cu activitatea de bază;
- panouri fotovoltaice;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcări;
- mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeuri industriale;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- pe toată perioada efectuării lucrărilor (construcție, demolare) se va menține permanent curățenia pe tot perimetrul aferent incintei (trotuare, carosabil, spații verzi);
- în caz de intemperii, se va balasta drumul de acces în șantier pentru evitarea murdării căilor de comunicare;
- dacă în timpul efectuării lucrărilor se degajează praf, se va asigura spălarea zilnică a perimetrului aferent lucrărilor (trotuare, carosabil) ;
- în cazul în care în urma lucrărilor vor fi afectate porțiuni de trotuare sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt;
- la amenajarea obiectivelor se va ține cont de prevederile normativului de siguranță la foc a construcțiilor - indicativ P-118/99, STAS 10144/3-91 - elemente geometrice ale străzilor și a legislației de securitate la incendiu în vigoare;
- la faza DTAC se va asigura accesul autospecialelor de intervenție la numărul de fațade prevăzut de reglementările tehnice de proiectare;
- la faza DTAC se vor asigura existența căilor de intervenție în cazul unei situații de urgență, sens în care trebuie avute în vedere prevederile legislației specifice;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente omologate, depozitate în zona dedicată pe o platformă specială pentru pre colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere / industriale în containere. Ele vor fi evacuate de o firmă specializată, pe bază de contract de prestări de servicii încheiat cu proprietarul;

Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe și instituții (culte, învățământ, sănătate);

Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE

- nu e cazul;

Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)

- locuire;
- unități industriale obiective Seveso;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLAȘARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:

- obiectivele publice se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- panourile fotovoltaice se vor orienta conform proiect de specialitate ;
- în timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient; asigurarea iluminatului artificial corespunzător pe timpul schimbului de noapte;
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor;
- culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie sa influențeze percepția semnalelor si a panourilor de semnalizare;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 6,50 m față de axul drumului de acces – drum privat;
- construcțiile se vor retrage la minim 15,30 m față de axul drumului de acces – drum privat;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- aliniamentul se menține pe limita de parcelă;
- construcțiile se vor retrage la minim 8,80 m față de aliniamentul existent;

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea posterioară se va realiza la minim 3,00 m;
- retragerea laterală estică se va realiza la minim 2,00 m;
- retragerea laterală vestică se va realiza la minim 2,00 m;
- clădirile izolate care se amplasează pe parcelă vor respecta între ele distanțe de minim 3,00 m (distanța se poate reduce la 2,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală);
- se admite extinderea construcției existente;

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din drumul privat NC 86027 care face legătura cu strada Șos. Găești/DN 72 și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;
- accesese și iesirea de pe parcela privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private de minim 9,00 m și 12,00 m pe cheltuiala beneficiarului;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- toată incinta se va betona cu excepția spațiilor verzi;
- drumurile de incintă vor avea o zonă carosabilă de minim 6,00 m;
- drumul privat de acces va avea un profil de 13,00 m;

Pentru drumul privat NC 86027: se prevede o zonă a drumului între aliniamente formată din:

- o 7,00 m parte carosabilă cu rigole îngropate
- o 2 x 1,50 m trotuar
- o 2 x 1,50 m spațiu verde

-la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum;

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

-parcela va avea un acces pietonal de minim 1 metru din drumul privat;

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

-în zona nu există rețele publice de apă și canalizare; după înființarea rețelelor publice imobilele vor fi racordate la acestea;

-se propun sisteme canalizare și apă proprii până la apariția rețelelor publice;

-autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități (apă+canal);

- în zona există rețele de alimentare cu gaze și energie electrică – se propune extinderea acestora și bransarea construcțiilor;

-avizul de bransare se va solicita și obține separat, bransarea/racordarea la rețele efectuându-se în baza unei documentații tehnice de execuție;

Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE :

- noile rețele tehnico- edilitare se vor amplasa în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor de securitate și sanitare în vigoare);

- la realizarea conductelor de apă/canalizare se vor respecta următoarele acte normative și condiții:

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii; Pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistența tehnică de specialitate de la CATD;
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constata existența unor conducte, (cămine de vane, canalizare, gaigere, etc), care nu au fost trasate pe planul de situație, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil;
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare ;
 - în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Targoviste-Dambovită SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar;
 - lucrările în zona de intersectare cu conductele și branșamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Tgv-Dta SA- (Secția Targoviste) ;
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune suprînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului;
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și canalizare sau ale altor elemente componente ale rețelelor prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria; (alte condiții ce se impun după caz) ;
 - săpăturile în zona traseelor de cabluri de electricitate se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție;
 - în vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”
 - zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
 - viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.
 - avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
 - racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz>.
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE)

selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reampasare-bransament>.

- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- în cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

- distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

- în zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii se va solicita și avizul DGSR.

- pentru execuția de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Articolul 17 - PARCELAREA :

-nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ;

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR :

-înălțimea maximă admisă nu va depăși 10 m;

- regim maxim de înălțime propus P+1 (înălțimea maximă admisă se calculează de la cota actuală a terenului natural);

-se admite beci, subsol;

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR :

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zona industrială și să respecte specificul zonei;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;

- nu se admite utilizarea necoperită a materialelor care trebuie tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare pe fațada principală sau în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri : în patru/două ape/o singură apă sau în terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45% ;
- pentru învelitoare se admit următoarele nuanțe: negru, roșu, maro, gri;

Articolul 20- PARCAJE :

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.

- locuirile de parcare se vor asigura astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Articolul 21- SPAȚII VERZI :

- se va asigura un procent de minim 20% spațiu verde;

- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI :

- împrejmuirea va respecta aliniamentul existent și limitele parcelei;

- este interzisă vopsirea împrejmuirilor în culori stridente;

- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 2.00 metri;

- porțile de acces pot fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice/private;

- porțile se vor deschide spre interior pentru a nu incomoda traficul pe drumul de acces;

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) **maxim** – 50%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) **maxim** – 0.5;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 36.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirișescu