

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

---

# PUZ – CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B

*Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 103*

---

Beneficiar: **S.C. TILLIS DESIGN S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Dinu Lipatti, bl. 39, sc. E, ap. 50**

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL – CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B**

NR. PROIECT: **Z570/2024**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 103**

BENEFICIARI: **S.C. TILLIS DESIGN S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Dinu Lipatti, bl. 39, sc. E, ap. 50**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.  
Adresa: Str. Calea Câmpulung, Nr. 52, corp C1  
Telefon: 0729899502  
E-mail: [primavera.urban@gmail.com](mailto:primavera.urban@gmail.com)**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.  
Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2  
Telefon: 0734722655  
E-mail: [citymapsrl@gmail.com](mailto: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 SI DESENATE

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

<b>P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE</b>	Scara 1: 25.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ</b>	Scara 1: 1.500
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 500
<b>P5. – IMAGINE ZONĂ</b>	
<b>P6. – PROFILE TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 50

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

**VOLUMUL 1**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**  
**- cuprins -**

1. INTRODUCERE .....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	7
1.2 Obiectul P.U.Z. ....	7
1.3 Surse documentare .....	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă .....	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	9
2.3. Circulația .....	10
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă .....	11
2.5. Echiparea edilitară .....	13
2.6. Probleme de mediu.....	13
2.7. Opțiuni ale populației .....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....	14
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare .....	14
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local .....	14
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	15
3.4 Modernizarea circulației.....	15
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	16
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	20
3.7 Protecția mediului .....	21
3.8 Obiective de utilitate publică .....	22
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse .....	22
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	22

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PUZ - CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B

**Adresa:** Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 103

**Proiectant:** S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște

**Beneficiar:** S.C. TILLIS DESIGN S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Dinu Lipatti, bl. 39, sc. E, ap. 50

**Data:** iunie 2024; Cod proiect: Z570

**Faza:** PUZ

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

**Scopul** documentației este acela de schimbare parțială a zonei funcționale și de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei unități noi de producție mobilier PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B, pe un teren cu suprafața de 4.100 mp (din acte) și 4.116 mp (măsurată), situat în Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 103 în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație complementară (Fabrica de mobilă S.C. TILLIS DESIGN S.R.L.).

Amplasamentul care face obiectul studiului este proprietate privată a persoanei juridice S.C. TILLIS DESIGN S.R.L., conform Contractului de vânzare autentificat cu nr. 1027/10.05.2024.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 527/28.05.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), coroborat cu prevederile din PUG și RLU, pentru ca se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil pentru modificarea funcțiunii terenului.

Prin documentația PUZ — "CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B", se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinului 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

### 1.3 Surse documentare

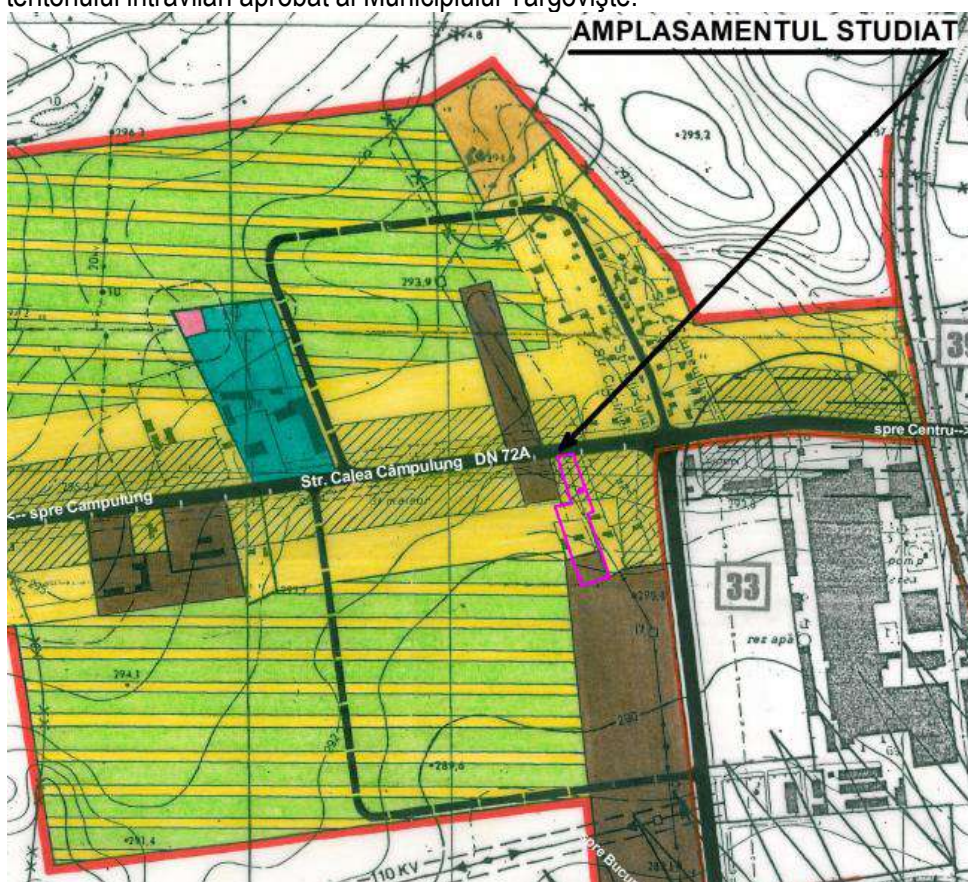
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contractul de vânzare autentificat cu nr. 1027/10.05.2024;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică 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 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 34. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



Încadrarea în PUG

**Prescripții conform PUG aprobat:**

**Funcțiunea dominantă a zonei:** LMu – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10, 00m);



**TAGR – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).****Tipuri de subzone funcționale:** LMu1, LMu2, I, S, A, GC, TAGR, TRA, TRS.**Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- Activități de tip **I**, în limitele incintelor existente, cele amplasate la Calea Câmpulung;
- Activități de tip **S** – stație meteorologică;
- Activități de tip **A** – protecția plantelor – spațiu experimental în cea mai mare măsură;
- Activități de tip **GC** – cimitir.

**Utilizări permise cu condiții:**

- În zona de protecție a platformei meteorologice;
- În zona de protecție a cimitirului;
- În zonele cu activități de tip **I** amplasate la Calea Câmpulung, cu condiția limitării dezvoltării acestora, tinzând către integrarea în exigențele cantitative și calitative ale funcțiilor complementare zonelor de locuit;
- Activități de tip **I** amplasate la strada Laminorului, cu condiția realizării în incinte proprii a spațiilor de protecție a zonelor funcționale în vecinătate.

**Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):**

- Parcelele amplasate la Calea Câmpulung;
- Zonele **TAGR**;
- Zona de tip **I** amplasată la strada Laminorului;
- Zonele **TRA** – ape stagnante – și **TRS** – seismicitate amplificată.

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 studiată aparține intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018. În ultimii 10 ani zona de locuit stabilită prin PUG începe să își schimbe caracterul din zonă de locuit în zona industrială și de servicii. Acest tip de dezvoltare este mai potrivit pentru zonă datorită prezenței drumului național și a unor zone industriale deja constituite.

**2.2. Elemente ale cadrului natural**

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajele geotehnice executate, se concluzionează următoarele:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil, lot mobilat la data efectuării cartării de suprafață, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
  - Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajele executate, acesta fiind cantonat la adâncimi de cca. -9m.
  - Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argilă este 250kPa și corespunde la adâncimea de fundare  $h=-2.00m$  de la cota terenului natural și latimi ale fundațiilor  $b=1.00m$ . Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS: - la  $h=-1.20m$ ,  $P_{conv.}=210kPa$ .
- În urma investigațiilor de teren, se reevaluează riscul geotehnic după cum urmează:
  - condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2;
  - apă subterană – fara epuizmente – punctaj 1;
  - clasificarea obiectivului după categoria de importanță normală – punctaj 3;
  - vecinătăți – fara riscuri – punctaj 1;
  - zona seismică "C" – punctaj 3;
- Total punctaj 10 – categoria geotehnică 2.
- Pământurile în zona obiectivului luat în studiu se încadrează conform Normativ Ts/1981, astfel:
  - umplutura – poz. 33;
  - argilă plastic vartoasă – poz. 27;
  - pietris cu bolovanis – poz. 42.

### 2.3. Circulația

Circulația în zona obiectivului este definită de Calea Câmpulung, un sector al DN72A și Strada Laminorului, un sector al DN72.

Calea Câmpulung constituie una din arterele principale ale orașului, desfășurându-și traseul pe direcția generală E-V. Pornește către vest din apropierea primăriei orașului, reprezentând o stradă cu 2 benzi de circulație (câte una pe sens) până în zona Pieței Eroilor, de unde se lărgeste la 4 benzi de circulație, devenind un sector al DN72, până la intersecția cu Strada Laminorului, de unde devine un sector al DN72A și se reduce treptat la 2 benzi de circulație, astfel: Pe partea dreaptă începând cu km 5+386 (din dreptul intersecției cu Strada Liliacului și obiectivul) și pe partea stângă din zona km 5+560. Poartă denumirea de Calea Câmpulung până la ieșirea din oraș. Obiectivul are acces la acest ultim sector al străzii. Strada are trotuare pe ambele părți până în zona intersecției cu Strada Laminorului, după care trotuarul continuă numai pe partea stângă până în zona obiectivului.

Strada Laminorului reprezintă un sector al DN72, cu 4 benzi de circulație cuprins între Șoseaua Găești și Calea Câmpulung. Este încadrat de trotuare pe ambele părți ale carosabilului

Strada Liliacului este o stradă de folosință locală, cu 2 benzi de circulație ce pornește vizavi de amplasamentul pe care se dorește realizarea investiției și servește zonei rezidențiale de pe dreapta Căii Câmpulung. Aceasta are trotuar pe partea stângă pe primii 110m dinspre Calea Câmpulung.

#### Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Calea Câmpulung	L = 909m (sector de interes între intersecția cu Str. Laminorului și lim. municipiului Târgoviște)	MODERNIZAT	III, colectoare	2 benzi x 3,5m, câte 1 pe fiecare sens + o bandă de încadrare viraj la dreapta
Strada Laminorului	L = 2520m	MODERNIZAT	II, de legătură	4 benzi x 3,5m, câte 2 pe fiecare sens
Strada Liliacului	L=550m	MODERNIZAT	IV, de folosință locală	2 benzi x 3,5m, câte 1 pe fiecare sens
Acces carosabil în incintă	L = 146,70m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	L= var. 3.50...6.00m (propus)

Din măsurătorile efectuate am constatat că există poluare fonică moderată în zona studiată, generată în principal de traficul rutier, dar și de activitățile industriale din zonă.

Pe viitor se prevede o creștere a traficului rutier în zona obiectivului.

În urma recenziei traficului de pe Calea Ialomiței, au rezultat următoarele date:

Punct măsurare	Strada	Nr. benzi/sens	Valori de trafic maxim înregistrate (Vet/h)	Capacitate Vet./h	Indicele debit-capacitate %
1	Calea Câmpulung	1*	1078	1300	82,92%
2	Strada Laminorului	2	1440	2700	53,33%
3	Strada Liliacului	1	42	450	9,33%

\* În zona obiectivului, pe partea stângă, DN72A (Calea Câmpulung) prezintă și o bandă de pentru încadrare viraj la dreapta, spre DN72 (Strada Laminorului).

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație este situat în raza de deservire a stațiilor de autobuz Romlux de pe Calea Câmpulung și Romlux1 de pe Strada Laminorului, stații utilizate de autobuzele societății Servicii Publice Municipale Târgoviște SRL.

Stația Romlux deservește traseul 3, distanța de mers între construcția propusă (hală) și stație fiind de 70m pe sensul Priseaca – Târgoviște, respectiv 210m pe sensul Târgoviște – Priseaca (stația este amplasată chiar la poarta showroom-ului de mobilă existent al beneficiarului).

Stația Romlux 1 deservește traseul 13, distanța de mers între construcția propusă și stație fiind de 160...200m.

Nu există stație de taxiuri în raza de deservire a obiectivului.

Din aceste motive se poate spune că accesul la transportul în comun este relativ facil din/înspre zona obiectivului.

**Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național, județean sau local.**



Str. Calea Câmpulug DN 72A (documentar foto)

#### 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și posibilitatea de acces dintr-un drum public și informații distincte la nivel de "limită" astfel:

- limita intravilan aprobat (cca 350 m);
- limita PUZ-uri aprobate (in partea de N pentru cartier de locuit);
- limita zona studiată (include DN 72A, parcelele din partea de est, vest și sud);
- limita proprietate beneficiar;

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **4100 mp** (din acte) și **4116 mp** (măsurată), **NC/CF 74870**.

NR.CRT.	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	INTRAVILAN	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚA MĂSURATĂ (MP)
1	S.C. TILLIS DESIGN S.R.L. SRL	ARABIL	DA	NC 74870	1.622
2		CURȚI CONSTRUCȚII	DA		2.494
TOTAL					4.116

**Descriere amplasament:**

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil și curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Calea Câmpulung (DN72A);
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, servicii, locuințe, terenuri agricole.
- Amplasamentul se învecinează cu fabrica de mobilă deținută de același beneficiar și investiția se dorește a fi o extindere a activității.

**Vecinătăți amplasamentul studiat:**

Nord	- Str. Calea Câmpulung	- pe distanța de 17,72 m;
	- S.C. AUTO CRIS COM S.R.L.	- pe distanța de 18,95m;
Est	- Dragomir Laurențiu Mihai și Dragomir Carmen	- pe distanța de 1,21 m;
	- Dragomir Laurențiu Mihai și Dragomir Carmen NC 2808/1/2	- pe distanța de 67,02 m;
	- Dragomir Laurențiu Mihai și Dragomir Carmen NC 2808/1/1	- pe distanța de 42,98 m;
	- S.C. TILLIS DESIGN S.R.L. NC 73773	- pe distanța de 32,21 m;
Sud	- Petcu Florin și Petcu Laura NC 74495	- pe distanța de 32,83 m;
Vest	- Dumitrescu Manda	- pe distanța de 5,84 m;
	- Mărășescu Petre	- pe distanța de 19,49 m;
	- Nițescu Alexandru, Nițescu Constanța, Baclea Rodica	- pe distanța de 13,44m;
	- Dinu Andrei	- pe distanța de 16,59m;
	- Savu Ion și Savu Marian NC 70988	- pe distanța de 37,98m;
	- S.C. AUTO CRIS COM S.R.L.	- pe distanța de 55,20m.

**Disfuncționalități, calități**

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces facil la drumul național;
- Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A;
- Parcela studiată este traversată de o linie electrică de medie tensiune LEA 20Kv (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24m simetric față de ax 12m+12m).



*Parcela studiată (documentar foto)*

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

- Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 32,50 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 45,0 m;
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 1,25 km;
- Sud - Vest – Locuință funcțională la distanța de 93,50 m;
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 108,0 m;
- Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 108,0 m;

## 2.5. Echiparea edilitară

### Alimentarea cu apă

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de transport apă, distribuție apă potabilă, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

### Canalizarea menajeră

- Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de canalizare, montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

### Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL.

### Alimentarea cu energie electrică

- Pe DN 72A există rețea de alimentare cu energie electrică și linie electrică aeriană de medie tensiune 20kV.

### Gospodăria comunală

- În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu serviciul de ridicare a deșeurilor.

### Direcția de scurgere a apelor pluviale

- Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează spre spațiile verzi de pe parcelă.

## 2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelelor trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare. Amplasamentul este afectat de riscul antropic – teren amplasat în zona de protecție LEA 20Kv.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

## 2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni industriale, în timp ce proprietarii terenului doresc să-si valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 527/28.05.2024 li s-a adus la cunoștință beneficiarilor, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Opțiunile populației au fost 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.

Până 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 proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de industrie - unitate producție mobilier, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

Se vor respecta retragerile edificabilului propus față de limitele parcelei, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil actualizat.

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 studiul geotehnic, studiul de circulație și analiza fondului construit rezultă că parcela este construibilă cu condiția elaborării în prealabil a unei documentații de urbanism PUZ și STUDIU OPORTUNITATE.

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.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

Conform studiului de circulație accesul se va realiza din DN 72A și se va respecta culoarul de dezvoltare al drumului național.

### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

#### Prescripții conform PUG aprobat

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 34, unde funcțiunea dominantă este de **LMu** – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10, 00m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Amplasamentul studiat aparține parțial zonei **LMu1** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), parțial zonei **LMu2** –

subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10m – cu clădiri de tip urban – predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) și parțial I - industrie, depozitare și transport.

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, I, S, A, GC, TAGR, TRA, TRS.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent drumului național 72A (Calea Câmpulung).

În ceea ce privește fondul vegetal din zonă, vegetația este spontană, fără valoare biologică și dendrologică.

Gradul de echipare cu infrastructură al zonei face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului înconjurător.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii industriale susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ, mai ales că amplasamentul este neconstruit și nevalorificat.

### 3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

**Accese carosabile:** se asigură din spațiul public al străzii Calea Câmpulung (DN 72 A).

Racordarea obiectivului la Calea Câmpulung va fi realizată printr-un acces local cu raze de racordare simple  $R=12m$ . Accesul va avea lățimea de 6,00m și lungimea de 5,60m între marginea carosabilului și limita de proprietate. În zona accesului, acolo unde trotuarul va fi întrerupt de carosabil, acesta va fi coborât la nivel, pentru a asigura accesul cărucioarelor, iar pe carosabil va fi realizat marcaj cu semnificația trecere pentru pietoni, ce va fi completat de indicatoarele aferente G2 cu semnificația trecere pentru pietoni. La ieșire se va realiza marcaj cu semnificația oprire ce va fi completat de indicator de circulație B2 cu semnificația oprire. marcajul longitudinal de pe axul Căii Câmpulung este discontinuu în zona obiectivului, permițând accesul în/din toate direcțiile de mers.

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accesul principal cu lățime variabilă de 3.50...6.00m, impusă de forma parcelei și de existența LEA cu zona de protecție aferentă.

Lungimea acceselor din incintă va fi de aproximativ 146,60m.

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul public al străzii Calea Câmpulung (DN 72 A). Accesul clienților și personalului în clădirea propusă se va asigura prin planul fațadei principale.

Toate construcțiile și amenajările propuse sunt astfel amplasate încât să nu afecteze buna desfășurare a circulației carosabile și pietonale propuse pe drumul public, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Pentru realizarea obiectivului „CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B” în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea Câmpulung, Nr. 103, teren identificat cu NC/CF 74870, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă, conform planurilor anexate;
- Racordarea obiectivului la Calea Câmpulung pe latura nordică – Acces principal
- Racordarea obiectivului la celelalte proprietăți ale beneficiarului (showroom și fabrică de mobilă) de pe latura de est – accese secundare, ce vor fi utilizate pentru a îmbunătăți interconectivitatea dintre noua hală de producție și obiectivele existente ale beneficiarului;
- Amenajarea a 20 de locuri de parcare în incintă, conform cerințelor anexei 5 din RLU;
- Instalarea unui indicator cu semnificația oprire (B2) la ieșirea din incintă, inclusiv aplicarea marcajului rutier aferent acestuia;
- Realizarea unei treceri pentru pietoni în zona accesului, acolo unde trotuarul Căii Câmpulung va fi întrerupt de accesul carosabil la obiectiv. Trecerea pentru pietoni va fi marcată la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiată prin indicatoare rutiere (G2) cu semnificația trecere pentru pietoni;

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

**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. Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel:

• **Construcții industriale:**

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

Vor fi amenajate 20 de locuri de parcare. 18 locuri de parcare vor fi amenajate în lung(paralel) cu drumul de acces, cu dimensiunile 5,75x2,50m, iar 2 locuri vor fi amenajate perpendicular pe drumul de acces, cu dimensiunile 2,50x5,00m.

Conform art. 65 din Legea Nr. 448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare dar nu mai puțin de două locuri”. Se propune amenajarea a 3 locuri pentru persoanele cu dizabilități locomotorii. Se va urmări amenajarea acestora cât mai aproape posibil de accesul principal în hala de producție propusă.

Adiacent celor 3 locuri pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii vor exista culoare libere l=minimum 1.20m pentru a asigura accesul fotoliilor rulante.

**Sistematizarea verticală** va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane.

Cota terenului din incintă se află la aproximativ 0,5...1,8m mai jos comparativ cu cea a carosabilului Căii Câmpulung, drumul fiind într-un ușor rambleu, prin urmare accesul se va realiza astfel: Între marginea carosabilului existent al Căii Câmpulung și limita de proprietate (L=5.60m), se va menține panta de cca. 1,43% existentă în prezent, orientată spre drum. În incintă panta longitudinală a accesului va scădea cu valoarea de 3,5% dinspre drum pe primii 17,15m, după care panta va scădea conform profil longitudinal. Prin implementarea acestei soluții, apele pluviale din zona drumului public vor rămâne în zona drumului public, în timp ce apele pluviale de pe acces și din incintă vor fi captate în incintă prin intermediul gurilor de scurgere proiectate.

Pentru a asigura colectarea eficientă a apelor pluviale potențial viciate de pe carosabil, acesta va avea o pantă transversală de 2,5%, pantă unică și va forma o rigolă la bordură, pentru a direcționa apele pluviale la gurile de scurgere propuse. De la gurile de scurgere, apele vor fi direcționate la un bazin de retenție subteran dotat cu separator de hidrocarburi.

**Semnalizarea rutieră**- atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

La ieșirea din incintă va fi dispus indicator, cu semnificația Opre (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului.

Pe zona accesului, acolo unde trotuarul Căii Câmpulung, va fi întrerupt de accesul carosabil va fi realizată trecere pentru pietoni marcată la nivelul carosabilului cu marcaj convențional și evidențiată prin indicatoare rutiere Trecere pentru pietoni (G2).

Locurile de parcare vor fi marcate la nivelul carosabilului, iar cele destinate autoturismelor persoanelor cu dizabilități locomotorii vor fi marcate în acest sens cu simbolul standard.

S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

**Capacități de transport admise:**

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

- gabaritul drumului Strada Calea Câmpulung (DN 72A): 23,00 m;
- gabaritul drumului incintă: între 3.5 m și 6.0 m;
- greutate maximă admisă incintă: 25 tone.

### 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de producție mobilier PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B.



## Zona funcțională propusă pentru parcelele care fac obiectul PUZ

### I – Zonă unități industriale de depozitare și transport

#### Operațiuni urbanistice propuse

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord va fi de minim 56,50 m;
- retragerea față de limita proprietății spre est va fi de minim 13,00 m, 5,40 m și respectiv 2.00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m;

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște – UTR 34.

#### Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>35542.00</b>	100%	100%
<b>SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>2193.00</b>		6%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	2193.00	100%	
<b>SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>29233.00</b>		82%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL- IS	6481.00	22%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	22768.00	78%	
<b>EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - I - din care:</b>	<b>4116.00</b>	100%	12%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	2058.00	50%	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ) *:	2058.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	1235.00	30%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	823.00	20%	
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT= 0.5 ; Rh max. = Parter; H max. = 9,00m</b>			

\* suprafață care nu intră în calculul total

#### Se propun următorii indicatori urbanistici:

- \* POT maxim = 50%
- \* CUT maxim = 0.5
- \* Rh maxim = Parter
- \* H max.= 9,00 m
- \* Regimul de construire: izolat
- \* Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%

**Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 34.**

#### Aspectul exterior al construcțiilor

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

- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc 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 în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape sau terasă;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem, maro, gri);
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

### Propuneri pentru integrarea investiției în zonă

În vecinătatea amplasamentului studiat, pe latura de est regăsim Fabrica de mobilă și showroom-ul Tillis Design S.R.L.

**S.C. TILLIS DESIGN S.R.L.** este o fabrică de mobilă ce a fost înființată în 1996 în orașul Târgoviște. Cu o dezvoltare continuă, astăzi a devenit una dintre cele mai importante fabrici de mobilă din industria românească de mobilier.

Cu 10.000 mp de spații de producție, se asigură o gamă variată de produse executate la o calitate superioară.

Producția de mobilă este asigurată de experți în domeniu folosind utilaje moderne, de ultimă generație de la cei mai importanți furnizori europeni din domeniu. Un alt **atuu** al mobilei create, sunt materialele de calitate cu proveniență certificată pe care le folosesc. Acestea oferă atât calitate cât și o estetica deosebită a produselor.





Sursa: site-ul beneficiarului <https://www.mobilatillis.ro/>

Pentru a asigura o integrare armonioasă și estetică a unei fabrici de mobilă în municipiul Târgoviște, este esențial să se respecte anumite reguli legate de aspectul exterior al clădirii și amenajarea spațiului înconjurător. Iată câteva reguli esențiale:

### 1. Design Arhitectural

Armonie Vizuală: Clădirea trebuie să fie proiectată astfel încât să se integreze armonios în peisajul industrial existent. Arhitectura ar trebui să fie compatibilă cu stilul și designul clădirilor învecinate.

Fațadă Modernă: Fațada principală ar trebui să aibă un design modern și atractiv, utilizând materiale și culori compatibile cu cele ale zonei, pentru a crea o estetică coerentă.

### 2. Materiale de Construcție

Calitate și Durabilitate: Se vor utiliza materiale de construcție de înaltă calitate și durabile, care să asigure atât o estetică plăcută, cât și o rezistență îndelungată în fața condițiilor meteorologice și uzurii.

Materiale Ecologice: În măsura posibilităților, se vor folosi materiale ecologice și sustenabile pentru a reduce impactul asupra mediului.

### 3. Amenajarea Peisagistică

Spații Verzi: Se vor include zone verzi și peisagistice în jurul fabricii pentru a îmbunătăți estetica și a contribui la calitatea mediului. Acestea pot include gazon, arbuști, flori și arbori.

**Garduri și Bariere Vegetale:** Se vor utiliza garduri vii și bariere vegetale pentru a separa vizual fabrica de drumurile publice și de alte proprietăți, contribuind astfel la reducerea poluării fonice și la îmbunătățirea aspectului general.

#### **4. Iluminat Exterior**

**Iluminare Funcțională și Estetică:** Se va instala un sistem de iluminat exterior care să asigure atât siguranța și funcționalitatea, cât și un aspect estetic plăcut. Se vor folosi lămpi de exterior eficiente din punct de vedere energetic și cu un design compatibil cu arhitectura clădirii.

**Evitarea Poluării Luminoase:** Se asigură că iluminatul exterior nu contribuie la poluarea luminoasă, direcționând luminile astfel încât să nu afecteze zonele învecinate.

#### **5. Acces și Circulație**

**Intrări și Ieșiri:** Proiectarea intrărilor și ieșirilor pentru vehicule și pietoni se vor face astfel încât să se asigure un flux eficient și sigur, evitând aglomerațiile și asigurând accesul facil din DN 72A.

**Parcare:** Spațiile de parcare vor fi adecvate pentru angajați și vizitatori, integrându-le în mod estetic în ansamblul amenajării exterioare.

#### **6. Gestionarea Deșeurilor**

**Containere de Deșeuri:** Se vor amplasa containerele de colectare a deșeurilor în locuri discrete, dar accesibile, asigurându-se că sunt bine întreținute și nu afectează estetica generală.

**Reutilizare și Reciclare:** Se vor încuraja practicile de reutilizare și reciclare a deșeurilor, integrând facilități adecvate pentru aceste activități în proiectul exterior.

#### **8. Adaptarea la Contextul Local**

**Respectarea Reglementărilor:** Se va asigura că proiectul respectă toate reglementările locale de urbanism și construcție, inclusiv cele referitoare la înălțimea clădirilor, distanțele față de proprietățile vecine și utilizarea terenului.

**Compatibilitate cu Zona:** Se va avea în vedere integrarea fabricii astfel încât să fie compatibilă cu utilizările adiacente ale terenului, asigurând o tranziție armonioasă între zona industrială și celelalte tipuri de utilizări.

#### **9. Considerații de Mediu**

**Gestionarea Apelor Pluviale:** Se vor proiecta sisteme eficiente de gestionare a apelor pluviale pentru a preveni inundațiile și eroziunea solului, integrând elemente de design care să contribuie la estetica generală.

**Izolare Fonică și Termică:** Se vor utiliza soluții de izolare fonică și termică pentru a minimiza impactul asupra mediului și pentru a asigura un nivel ridicat de confort și eficiență energetică.

#### **10. Controlul Zgomotului și al Poluării**

**Izolare Fonică:** Se vor implementa măsuri de izolare fonică pentru a reduce zgomotul produs de activitățile industriale, asigurând un confort sporit pentru zonele învecinate.

**Filtrarea Emisiilor:** Se vor instala sisteme de filtrare a emisiilor pentru a reduce poluarea aerului și a asigura un mediu mai curat pentru comunitatea locală.

#### **11. Sustenabilitate și Eficiență Energetică**

**Panouri Solare:** Se vor lua în considerare instalarea de panouri solare pe acoperiș pentru a suplimenta necesarul de energie electrică și pentru a reduce amprenta de carbon a fabricii.

**Echipamente Eficiente:** Se vor utiliza echipamente și aparate eficiente din punct de vedere energetic pentru a reduce consumul de energie electrică și pentru a promova sustenabilitatea.

#### **Concluzie**

Respectarea acestor recomandări va contribui la crearea unei fabrici de mobilă care nu numai că îndeplinește cerințele funcționale și economice, dar se integrează armonios și sustenabil în contextul urban al municipiului Târgoviște.

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

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

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

**Alimentarea cu apă**

- Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calea Câmpulung.

**Canalizarea menajeră**

- Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Calea Câmpulung conform avizului gestionarului de utilitate.

- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

- Apele pluviale din incintă vor colectate de rețeaua de canalizare pluvială, dirijate la separatorul de hidrocarburi, deversate în bazinul de retenție ape pluviale, și ulterior folosite pentru udarea spațiilor verzi.

**Alimentarea cu gaze**

- Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe strada Calea Câmpulung, conform avizului gestionarului de utilitate.

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor 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.

**Gospodăria comunală**

- Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor industriale în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

- Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor industriale ritmic, la rampa de gunoi ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

**3.7 Protecția mediului****1. Proiectare și Construire Durabilă**

Clădiri Verzi: Fabrica poate fi proiectată și construită conform principiilor de sustenabilitate, utilizând materiale ecologice și tehnici de construcție durabile, care reduc impactul asupra mediului.

Eficiență Energetică: Implementarea unor soluții eficiente energetic, cum ar fi utilizarea panourilor solare, sistemelor de izolație termică și iluminatului LED, pentru a reduce consumul de energie și emisiile de carbon.

**2. Managementul Deșeurilor**

Reciclare și Reutilizare: Introducerea unor sisteme de reciclare și reutilizare a deșeurilor rezultate din procesul de producție, minimizând astfel impactul asupra mediului și promovând economia circulară.

Gestionarea Responsabilă a Deșeurilor: Implementarea unor proceduri riguroase de gestionare a deșeurilor pentru a asigura că acestea sunt tratate și eliminate în mod responsabil și conform normelor de mediu.

**3. Conservarea Resurselor Naturale**

Utilizarea Responsabilă a Materiilor Prime: Fabrica poate implementa practici de aprovizionare responsabilă, folosind lemn provenit din păduri gestionate sustenabil și alte materiale ecologice.

Reducerea Consumului de Apă: Implementarea unor tehnologii și practici care reduc consumul de apă în procesul de producție, contribuind astfel la conservarea resurselor naturale.

**4. Reducerea Poluării**

Controlul Emisiilor: Implementarea unor tehnologii avansate de control al emisiilor de poluanți, cum ar fi filtrele și sistemele de tratare a aerului, pentru a minimiza impactul asupra calității aerului.

Minimizarea Zgomotului: Utilizarea tehnologiilor și echipamentelor care reduc nivelul de zgomot produs, contribuind la protejarea sănătății și bunăstării locuitorilor din zonă.

**5. Îmbunătățirea Peisajului Urban**

Peisagistică și Spații Verzi: Integrarea elementelor de peisagistică și crearea de spații verzi în jurul fabricii, care contribuie la îmbunătățirea aspectului estetic al zonei și la crearea unui mediu de lucru plăcut.

Bariere Vegetale: Plantarea de arbuști care să servească drept bariere naturale împotriva zgomotului și prafului, îmbunătățind astfel calitatea mediului înconjurător.

### Concluzie

Aceste motive evidențiază beneficiile amplasării unei fabrici de mobilă în municipiul Târgoviște, contribuind la dezvoltarea durabilă a comunității și la protejarea mediului înconjurător. Implementarea acestor practici poate asigura că investiția aduce beneficii pe termen lung atât pentru oameni, cât și pentru natură.

### 3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea construirii unei unități noi de producție mobilier este proprietate privată a persoanei juridice S.C. TILLIS DESIGN S.R.L., conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 1027/10.05.2024.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor, în sensul trecerii din domeniul privat al beneficiarului, în domeniu public de interes local.

**Servituți:** prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a activităților permise și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

### 3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

În acest capitol se detaliază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

#### Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Se propune etapizarea investiției astfel:

**Etapa I:** este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire - timp scurt (12 luni)

**Etapa II:** lucrări de sistematizare a terenului – timp scurt (12 luni)

**Etapa III:** lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirii propuse – timp lung: 48 luni.

#### Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului S.C. TILLIS DESIGN S.R.L.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

\* Se propune realizarea unor construcții cu destinația de producție mobilier PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B, regim de înălțime **Parter**, pe un teren cu suprafața totală de **4116 mp**, situat pe strada Calea Câmpulug (DN72 A), NC/CF 74870, UTR 34.

\* **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ:**

- **POT = 50%, CUT = 0.5;**

\* Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Calea Câmpulug DN 72A pe latura de nord;

\* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de minim 20%.

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 "CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B."

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 "CREAREA UNEI UNITĂȚI NOI DE PRODUCȚIE MOBILIER PRSM 2021-2027 AXA 1.3.B.", Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, DN72 A, Nr. 103, NC/CF 74870, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. 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

1.1. 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;*
- *Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;*
- *Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;*
- *Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;*
- *Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;*
- *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;*
- *Hotararea 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, JUDETUL 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 de 4116 mp, este proprietate privată a persoanei juridice S.C. TILLIS DESIGN S.R.L., conform contractului de vânzare autenticat cu nr. 1027/10.05.2024.**

**3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "arabil" (1.622 mp) și "curți construcții" (2.494 mp) și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulug DN72 A, Nr. 103, NC/CF 74870, județ Dâmbovița.**

### 3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este I – **Zonă unități industriale de depozitare și transport.**

Funcțiunea dominantă a zonei este de **LMu** – Zonă rezidențială cu clădiri tip P, P+1, P+2 (până la 10, 00m) și **TAGR** – Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Amplasamentul studiat aparține parțial zonei **LMu1** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare), parțial zonei **LMu2** – subzonă rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 până la 10m – cu clădiri de tip urban – predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare) și parțial I - industrie, depozitare și transport.

## 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. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale.

Utilizari permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de industrie și servicii.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

### 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 magistralelor de rețele se va face ținând seama de zonele de servitute și de protecție a rețelelor edilitare.

- Parcela studiată este traversată de o linie electrică de medie tensiune LEA 20Kv (cu zona de protecție și siguranță în lățime de 24m simetric față de ax).

### 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.

**La faza DTAC 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 va menține aliniamentul 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 clădirilor față de aliniamente s-a stabilit astfel:**

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de nord va fi de minim 56,50m;

**6.4.** Amplasarea în interiorul parcelei se face în condițiile respectării prezentului regulament: regim izolat.

Lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil în vigoare referitoare la servitutea de vedere, precum și servitutea de picătură a streașinilor.

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

Servitutea de streașină constă în obligația proprietarului de a face streașină casei sale, astfel încât apele din ploi să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

Lucrările de sistematizare verticală pe parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private. Apele pluviale din incintă vor colectate de rețeaua de canalizare pluvială, dirijate la separatorul de hidrocarburi, deversate în bazinul de retenție ape pluviale, și ulterior folosite pentru udarea spațiilor verzi.

## **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 propune accesul carosabil din spațiul public – Calea Câmpulung (DN 72 A).**

**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.

- **accesul pietonal se va realiza din spațiul public – Calea Câmpulung (DN 72 A).**

## **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 actuală;

**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 FUNCȚIONALĂ**

**11.** Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **I – Zonă 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 I, 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 tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

**art. 15 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente;**

**art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;**

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 UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT - I

### CAP. 1 GENERALITĂȚI

#### Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- I - zonă unități industriale de depozitare și transport;

#### Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- unități industriale, depozite

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:

- fabrică de mobilă;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor, spații comerciale pentru produsele care rezultă din activitățile funcțiunii de bază, birouri);
- echipamente tehnologice care au legătură cu activitatea de bază;
- 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;
- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației";
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosului, etc, ce pot apărea atât în timpul construirii cât și pe perioada funcționării obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare;
- se vor implementa măsuri de izolare fonică pentru a reduce zgomotul produs de activitățile industriale, asigurând un confort sporit pentru zonele învecinate;
- se vor instala sisteme de filtrare a emisiilor pentru a reduce poluarea aerului și a asigura un mediu mai curat pentru comunitatea locală;
- pe toată perioada efectuării lucrărilor 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;
- în cazul în care se va impune desființarea parțială sau totală a unor spații verzi, aceste operațiuni se vor efectua numai cu avizul SC ECO -SAL 2005 SA;
- evacuarea și transportul reziduurilor se poate face cu una din firmele specializate de pe raza municipiului Târgoviște;
- 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 trotuar sau carosabil, acestea vor fi aduse în starea inițială în termenul cel mai scurt;
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;
- la proiectarea acceselor carosabile se va ține cont de prescripțiile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice - AND 600/2010;

#### **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 AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

#### **Articolul 8 – ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE:**

- se recomandă ca construcțiile să fie însoțite dinspre est-vest;
- 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;
- culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie să influențeze percepția semnalelor și a panourilor de semnalizare.
- se va instala un sistem de iluminat exterior care să asigure atât siguranța și funcționalitatea, cât și un aspect estetic plăcut. Se vor folosi lămpi de exterior, eficiente din punct de vedere energetic, și cu un design compatibil cu arhitectura clădirii.
- se asigură ca iluminatul exterior nu contribuie la poluarea luminoasă, direcționând luminile astfel încât să nu afecteze zonele învecinate.

#### **Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI**

- se menține aliniamentul existent la 12,70 m față de axul drumului național 72A;
- construcțiile se vor retrage la minim 69,20 m față de axul drumului național 72A pe latura nordică;

#### **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 56,50 m față de aliniamentul existent pe latura de nord;

#### **Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:**

- retragerea față de limita proprietății spre est va fi de minim 13,00 m, 5,40 m și respectiv 2,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m;

#### **Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:**

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Calea Câmpulung și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;
- accesul și ieșirea de pe parcelă privată se vor asigura prin intermediul unor racorduri private realizate pe cheltuiela beneficiarului cu raze de racordare de 12,00 m;
- spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.
- se admite conectarea parcelei care face obiectul PUZ cu parcela deținută de beneficiar pe latura estică din punct de vedere carosabil.

#### **Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**

- accesul pietonal se va realiza din strada Calea Câmpulung.

#### **Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la acestea;
- autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;
- 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:**

- 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.

- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune suprainsalțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cotă a căminelor, dacă acestea se vor deteriora din cauza unor vicii ascunse, reparațiile/inlocuirea lor, vor cădea în sarcina beneficiarului lucrărilor.

- 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 Târgoviște-Dambovită SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată 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.

- 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).

- 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 următoarele condiții:

- 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-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-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 (exemplificat în flyerul atașat). 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 branșamente/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.
- în zona amplasamentului propus DEER-Sucursala Targoviste detine linia electrica aeriana LEA 20 kV (cu zona de protectie si siguranta in latime de 24m simetric fata de ax) si linie electrică 0.4kV pentru alimentare consumatori.
- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice existente, înainte de începerea lucrărilor proiectate conf.contractului angajament nr.MN7458/26.06.2024, anexa la avizul de amplasament, încheiat între solicitant și operatorul de distribuție în baza Ord.ANRE 25/2016, cu modif. și completările ulterioare.

#### **Articolul 17 - PARCELAREA:**

-nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

#### **Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:**

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 9 m;
- se admite o înălțime mai mare pentru totem publicitar.

#### **Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:**

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc 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 în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem, maro, gri) ;
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de 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.
- locurile de parcare se vor asigura astfel:
  - **Construcții industriale:**
    - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
    - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
    - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

- se vor amenaja minim 20 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate.

- locurile de parcare se vor asigura numai pe proprietatea privată fără afectarea circulației publice carosabile și pietonale.

#### **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;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

**Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:**

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;
- împrejuririle la stradă vor fi decorative cu o înălțime de max. 2,00 m și preferabil transparente și dublate de gard viu (se admite soclu opac);
- împrejuririle pe laturile laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;
- este interzisă vopsirea împrejuririlor în culori stridente;
- 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): POT = 50%;****Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT = 0.5 (se admit demisol/subsol);**

---

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

Se va menține UTR 34.

Întocmit,  
Urb. Miruna Chirișescu