

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

PUZ – EXTINDERE FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ P+1

Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, T145, P5/3

Beneficiar: **S.C. CICOM S.R.L.** – Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 3A, județul Dâmbovița

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL –
EXTINDERE FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ
P+1**

NR. PROIECT: **Z562/2024**

AMPLASAMENT: **Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței,
T145, P5/3**

BENEFICIAR: **S.C. CICOM S.R.L.– Mun. Târgoviște,
str. Calea Ialomiței, nr. 3A, județ
Dâmbovița**

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 Marian Radu

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

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – SECȚIUNI TRANSVERSALE	Scara 1: 100

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	11
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	14
2.5. Echiparea edilitară	16
2.6. Probleme de mediu.....	17
2.7. Opțiuni ale populației	17
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	17
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	17
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului Local.....	17
3.3 Valorificarea cadrului natural	18
3.4 Modernizarea circulației.....	18
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	20
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	22
3.7 Protecția mediului	24
3.8 Obiective de utilitate publică	25
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	25
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	26

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ - EXTINDERE FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ P+1

Adresa: Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, T145, P5/3

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

Beneficiar: S.C. CICOM S.R.L - Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr. 3A, județ Dâmbovița

Data: iunie 2024; Cod proiect: Z562

Faza: PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de ridicare a interdicției de construire până la elaborare PUZ și reglementare a unui teren intravilan, cu suprafața totală de 1709 mp format dintr-o parcelă, cu numărul cadastral 89417, situat în Mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, T145, P5/3, amplasat în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație complementară – fabrica de înghețată S.C. CICOM S.R.L..

Beneficiarul își dorește extinderea serviciilor oferite de S.C. CICOM S.R.L., prin extinderea fabricii de înghețată cu un corp nou de clădire.

Amplasamentul care face obiectul PUZ aparține domeniului public al Municipiului Târgoviște, fiind transmis în concesiune societății S.C. CICOM S.R.L., prin contractul de concesiune nr. 5/118/2024.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 254/13.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 32, alin. (1), lit. b) și c), coroborat cu art. 47, alin. (3), lit. d) și cu prevederile art. 7.6. din PUG și RLU, este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ — "EXTINDERE FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ", 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 concesiune autentificat cu nr. 5/118/2024;
- Contract de închiriere teren autentificat cu nr. 4002/I/2016;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de circulație;
- Studiu echipamente edilitare;
- 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.1:20 000 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 Municipiul Târgoviște", scara 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 14, la cca. 50 m de limita teritoriului administrativ al municipiului. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiunea dominantă a zonei: **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, TA, TAGR.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: Subzone de tip **LMu** pe penetrația spre Ploiești (LMu1) și pe Calea Ialomiței, între Calea București și Parcul Crizantema (**LMu2**); Activități de tip **IS** în limitele incintelor existente și a prevederilor din planșa de reglementări; Activități de tip **Pcs** (Complexul Crizantema); Activități de tip **GC** (poligon auto, târg și obor); Activități de tip **I** (baza de transport și șantier gospodăria apei).

Utilizări permise cu condiții: în zona de protecție a cursurilor de apă - IAZUL MORILOR, IALOMIȚA, canal hidrotehnic; Zona de protecție a stației de epurare Târgoviște Nord; în zona de protecție obor; în situl istoric din Lunca Ialomiței.

Funcțiuni interzise (până la aprobarea PUZ): Parcelele adiacente la Calea Ialomiței, între Calea București și Parcul Crizantema, precum și la artera de penetrație spre Ploiești - str. Gimnaziului; Zona **TAGR** din Lunca Ialomiței, care constituie o rezervă **LMu** pentru o etapă peste 10 ani.

Amplasarea în interiorul parcelei: Construcțiile noi care se vor realiza la artera ocolitoare Calea IALOMIȚEI, vor fi amplasate pe parcelă astfel încât să nu constituie dificultăți de vizibilitate în desfășurarea traficului.

Accese carosabile: Accesul carosabil major către zona TAGR se vor stabili prin PUZ, conform principiilor din planșa de reglementări.

Reglementări specifice I:

- în toate subzonele industriale **sunt admise următoarele funcțiuni complementare:** Isa, Iscu, Isf, ISSD, ISC, ISDS, A, P, GC, TE, CC.

- în subzonele industriale **sunt interzise următoarele funcțiuni:** a) Locuire - LM, LI, cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanență, acolo unde legislația prevede acest lucru, împreună cu măsurile aferente; b) Instituții și servicii publice de interes general - ISi, ISs, ISt, ISct, ISas, cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosință exclusivă de a unităților industriale; c) Unități militare - S, cu activități periculoase pentru activitatea industrială cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților Industriale; d) Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepții la lit. a) și b) se face în incintele unităților industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat; e) Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepție la lit. c) se poate face, după caz, în incinta industrială sau într-o incintă separată pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

- în subzonele unității industriale cu „caracter rezidual”, ale unităților industriale izolate sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor:

Orientarea față de punctele cardinale: Pentru împiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vântului dominant înspre alte zone aflate în vecinătatea surselor de poluare, pe baza SIM se va stabili una din următoarele măsuri de intervenție: încetarea activității poluante; Executarea pe cheltuiuala poluatorului a tuturor lucrărilor de protecție urbanistică, inclusiv perdele plantate, poziționate și dimensionate astfel încât să împiedice transmiterea directă a noxelor.

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice: Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face în conformitate cu condiția de securitate a drumurilor publice în raport cu folosința clădirilor.

Amplasarea în interiorul parcelei industriale a construcțiilor necesare activității proprii se face astfel încât să asigure următoarele condiții: a) Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative; b) Preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție impunerea unor servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cărțile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară; c) Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiunilor industriale auxiliare conform alin. 7.S.9.3. (Parcaje pentru orice tip de autovehicul a cărui staționare este determinată de folosința industriale; Amenajări necesare accesului în incintele industriale a autovehiculelor banale sau speciale; Amenajări necesare accesului în incintele industriale al pietonilor; Rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin societăților industriale, indiferent de proprietate.); d) Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea acceselor și a circulației în interiorul parcelei industriale pentru următoarele categorii de circulație; pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzinală; e) Pe parcelele industriale situate în zona funcțională I este interzisă realizarea construcțiilor pe limitele parcelei, cu excepția situațiilor stabilite prin PLIZ cu regulament aferent aprobate.

Accesul autovehiculelor pe parcelă: Accesul autovehiculelor pe parcela industrială (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din următoarele elemente, realizate

în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză: a) Spații de staționare și de manevră ale autovehiculelor; b) Spații de înregistrare și control ale autovehiculelor.

Fiecare parcelă industrială trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul persoanelor din spațiul pietonal.

Parcaje: Pentru fiecare parcelă industrială este obligatorie asigurarea pe suprafața parcelei a condițiilor pentru parcare/gararea și/sau staționarea tuturor vehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfășurării activității industriale respective și a căror statut se află în unul din următoarele cazuri; Autovehicule de orice tip aflate în proprietatea sau utilizarea unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială; Autovehicule de orice tip care participă la procesul tehnologic prin aprovizionare desfacere; Autovehicule de orice tip ale angajaților și/sau delegaților unității industriale care își desfășoară activitatea pe parcela industrială.

Dimensionarea numărului de locuri de parcare, garare, staționare diferențiat pe categorii de gabarit, cât și a spațiilor de manevră și acces se stabilesc conform actelor normative în vigoare.

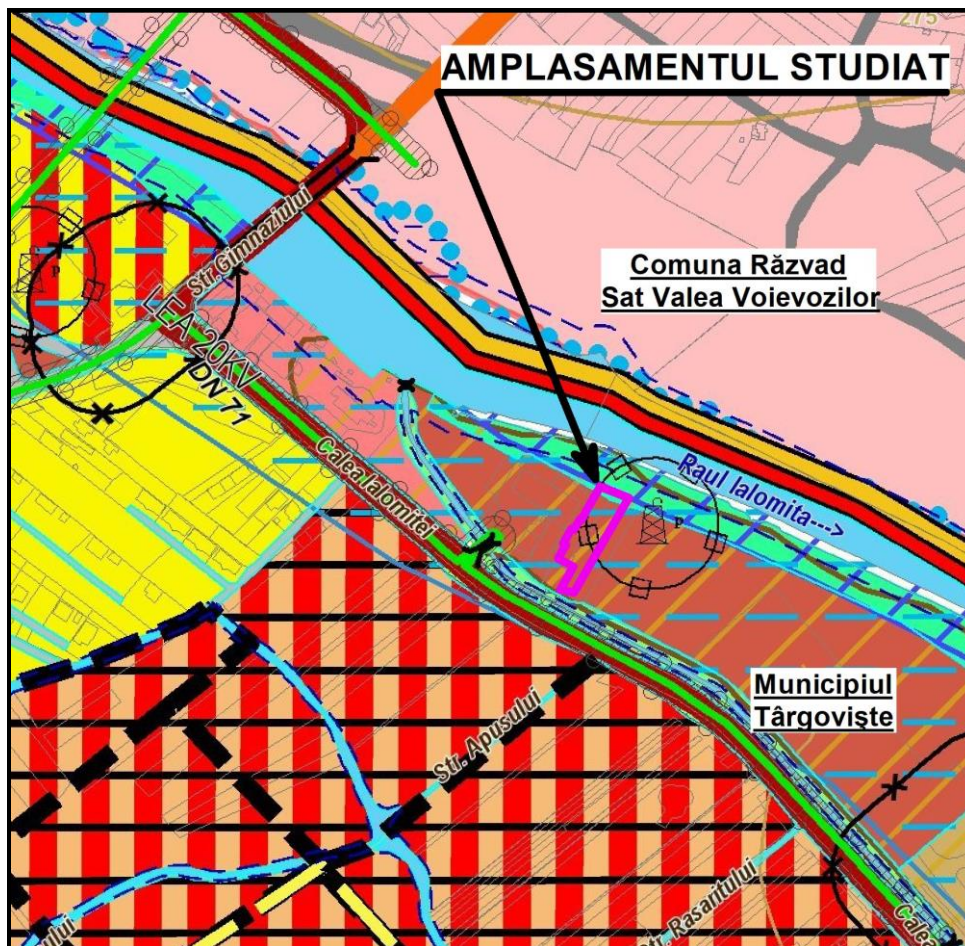
Pe fiecare parcelă industrială situată în zona funcțională I este obligatorie amenajarea unei suprafețe plantate de minimum 20% din suprafața parcelei în care este inclusă și suprafața plantată de protecție desfășurată pe limitele parcelei.

Realizarea împrejmuirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie să răspundă exigențelor Codului Civil; CLMT poate impune condiții suplimentare pentru împrejurimi conform art. 7.3.1.1.27 (înălțimea maximă; conformația geometrică către spațiile publice sau incintele semipublice (înălțimea, grosimea, traseu în pian); materialele care trebuie folosite, structura de rezistență, culoarea, transparența/opacitatea; un anumit scop deosebit, urmărit de administrație).

În planșa 0.2b "Încadrarea în PUG în curs de elaborare", scara 1 :5000, amplasamentul care face obiectul PUZ este încadrată în subzona funcțională A3- Subzona destinată activităților economice comerciale și servicii, cu următorii indicatori urbanistici:

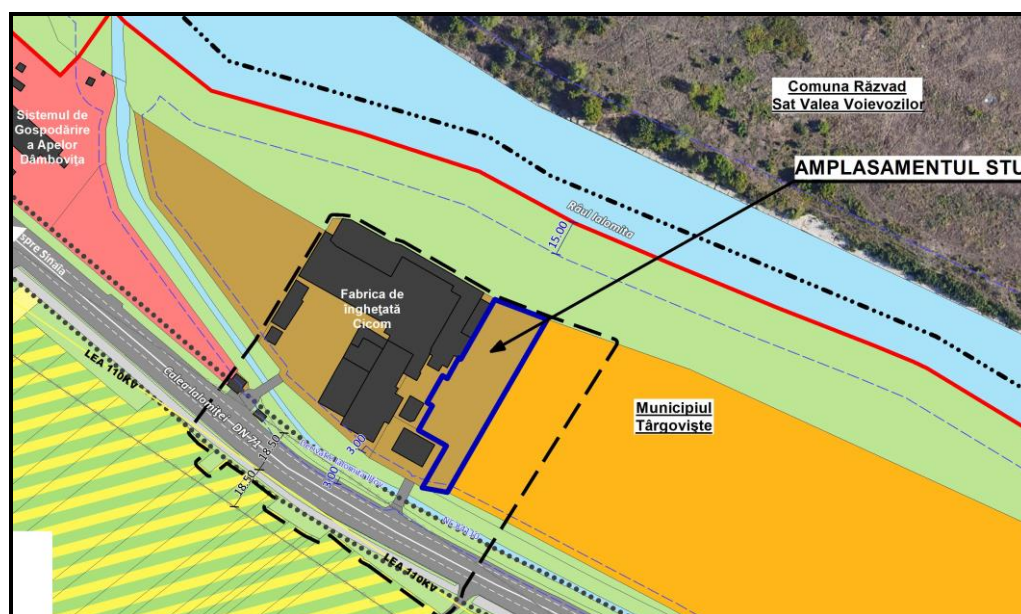
- POT maxim = 60%
- CUT maxim 2,5 mp ADC/mp teren

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau la limita superioară a parapetului ultimului nivel al construcțiilor pentru activități nu va depăși 15m. (răspuns SC Areal Design SRL - proiectant PUG în curs de actualizare).



Încadrarea în PUG în curs de elaborare

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, conform PUG aprobat prin HCL 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.



Încadrarea în zonă

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 la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajele executate, acesta fiind cantonat la cca.-2.00-2.20m de la cota terenului natural.
- Fundarea pentru viitoarele obiective se va efectua pe strat de pietriș cu bolovăniș și nisip, cu slab liant argilos, începând cu cota -1.00 m de la cota terenului natural.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de pietriș cu bolovăniș și nisip, cu slab liant argilos este 300kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h = -2.00m$ de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b = 1.00m$. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceleiași STAS:
 - la $h = -1.00m$, $P_{conv.} = 240kPa$;
 - la $h = -1.50m$, $P_{conv.} = 270kPa$;
 - la $h = -2.00m$, $P_{conv.} = 300kPa$.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații;
 - în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90 m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor ;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor;
 - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate;
 - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri.
- Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplură, piatră spartă, concasată, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de pietriș cu bolovăniș și nisip, cu slab liant argilos.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.
- În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, după cum urmează:
 - condiții de teren - terenuri bune- mediu de fundare - punctaj 2-3;
 - apa subterană - fără epuizmente - punctaj 1-2;
 - clasificarea obiectivelor după categoria de importanță normală - punctaj 3;
 - vecinătăți - fără riscuri - punctaj 1;
 - zona seismică "C" - punctaj 3;
- Total punctaj 10-12- categoria geotehnică 2- *risc geotehnic moderat*.

2.3. Circulația

Circulația în zona obiectivului este definită de Calea lalomiței, un sector al DN71 și în prezent singurul drum amenajat din zonă.

Calea lalomiței constituie una din arterele principale ale orașului. Pornește din Calea București și se îndreaptă către Strada Gimnaziului (conform kilometrajului drumului național). Este o stradă de categoria II, de legătură. Calea lalomiței are 4 benzi de circulație, câte două pe sens, în lățime de câte 3.50m fiecare. Carosabilul străzii este modernizat și este încadrat cu borduri mari, 20x25cm. În zona obiectivului pe partea stângă se regăsește un trotuar pietonal $l = 3m$ despărțit de carosabil printr-o zonă verde $l = 1,2m$, în timp ce pe partea dreaptă (cu obiectivul) a fost dispus un parapet metalic de protecție, consecință a existenței canalului de derivație lalomița – Ilfov.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Calea lalomiței	L = 1950m	MODERNIZ AT	II, de legătură	4 benzi x 3,5m, câte 2 pe fiecare sens
Acces carosabil propus în incinta CICOM	L = 74,40m	NEAMENAJ AT	IV, de folosință locală	L= var. 6.00m (propus)

Din măsurătorile efectuate s-a constatat că nu există poluare fonică semnificativă în zona studiată.

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

Certificatul mediu de evoluție a traficului conform CESTRIN 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme în anul 2035.

În urma recenziei traficului de pe Calea lalomiței, 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 lalomiței	2	1493	2700	55,30%

Traficul, atât de autoturisme cât și al majorității celorlalte categorii, se află pe un trend crescător. Creșterile mai importante se înregistrează în clasa vehiculelor mici, destinate transportului de persoane și a furgonetelor.

Vârful de trafic cel mai agresiv din zona obiectivului este înregistrat pe Calea lalomiței între orele 7.00 și 9.00, având un spor de circulație de aproximativ 25 autovehicule etalon / minut.

Accesul din incinta obiectivului nu este amenajat în prezent. În cazul obiectivului este necesară realizarea inclusiv a unor zone de parcare care să satisfacă în întregime cerințele acestuia.

Terenul propus a fi reglementat prin prezenta documentație este situat în raza de deservire a stației de autobuz APM, află la cca 400m față de obiectiv. Aceasta deservește traseelor 19 și 20 ale SPMT.

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.

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

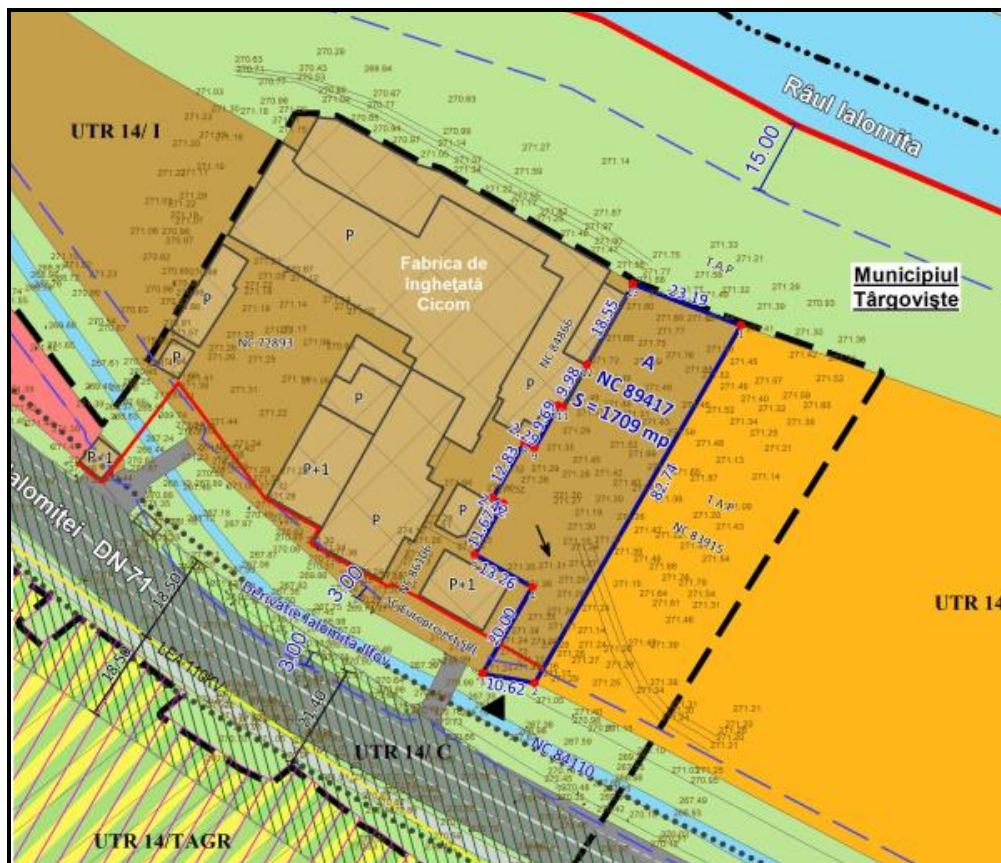


Str. Calea Ialomiței (sursa google maps)

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 - "Situația existentă" sc 1:1000 este prezentat modul de utilizare a parcelei proprietate privată și următoarele tipuri de limite:

- limita teritoriului administrativ al municipiului Târgoviște (cca 50m);
- limita intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște (cca 40m);
- limita zonei studiate cu o suprafață de 19407mp;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ;



Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de 1709 mp, NC 89417.

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: arabil;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: strada Calea lalomitei DN 71;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, instituții publice și servicii, zonă de gospodărie comunală;

Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord – T.A.P.	- pe distanța de 23,19 m;
Est - T.A.P.	- pe distanța de 82,74 m;
Vest – NC 86106	- pe distanța de 20,00 m;
- NC 84866	- pe distanța de 68,44 m ;
Sud – NC 84110 (Derivație lalomita-Ilfov)	- pe distanța de 10,62 m.

Disfuncționalități, calități:

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri antropice.
- Parcela nu are acces direct la stradă.
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Se consideră oportună realizarea investiția în vecinătatea unor drumuri naționale la periferia orașului;
- Terenul nu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare administrate de ANIF Filiala Dâmbovița.
- Obiectivul nu se află în zonă inundabilă. Conform Hartilor de Hazard și Risc la Inundații, teritoriul studiat prin PUZ se află în afara benzii de inundabilitate cu probabilitatea de 1% a râului lalomita.
- Parcela are acces la drumul național.



Parcela studiată

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

Nord – Locuințe funcționale la distanța de cca 280,00 m (comuna Răzvad, sat Valea Voievozilor);

Sud-Vest– Locuințe funcționale la distanța de cca 195,00 m;

Sud - Est – Locuințe funcționale la distanța de cca 325,00 m.

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

• Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița (CATD) are în exploatare rețele de 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 și o conductă pluvială montate îngropat la minim 0.9 m adâncime.

Alimentarea cu gaze

• În Distrigaz Sud Rețele are în exploatare rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Alimentarea cu energie electrică

• În zona amplasamentului care face obiectul PUZ DEER-Sucursala Târgoviște deține linia electrică aeriană LEA 110 kV echipată pentru zone cu circulație redusă (cu zonă de protecție și siguranță în lățime de 37m simetric față de ax), LES 20 kV și PA 20 kV.

Gospodăria comunală

• În municipiul Târgoviște există o societate care se ocupă cu ridicarea deșeurilor.

Direcția de scurgere a apelor pluviale

• Direcția de scurgere a apelor pluviale pe parcelă se realizează de la vest la est.

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 nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- 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 de servicii/industrie, în timp ce proprietarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil.

Prin Certificatul de urbanism nr. 254/13.03.2024 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 - fabrică înghețată, regim de înălțime **P+ 1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul, 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, studiul de echipare edilitară 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 Calea Ialomiței DN 71, fiind în curs un proiect separat pentru acesta.

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 14, unde funcțiunea dominantă a zonei este **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Amplasamentul studiat este amplasat în zona **I** - Zonă unități industriale de depozitare și transport.

Tipuri de subzone funcționale: LMu1, LMu2, ISa, ISc, ISps, Pcs, GC, I, TA, TAGR.

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 71(Calea Ialomiței).

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.

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese

Racordarea obiectivului la Calea Ialomiței va fi realizată printr-un proiect separat „*Realizare cale de acces către parcela NC 89417 concesionată, prin realizarea unui pod peste derivația râului Ialomița*”. Accesul la parcelă se va realiza peste derivația Ialomița – Ilfov, motiv pentru care este necesară realizarea unui pod. Acesta va avea o structură din grinzi prefabricate din beton armat, ce vor sprijini pe două culee din beton armat amplasate pe malurile canalului de derivație Ialomița – Ilfov. În incintă, accesul va avea $l=6m$. Pentru a asigura accesul facil al mașinilor de aprovizionare, fără stânjenirea traficului rutier din zona Căii Ialomița sunt necesare realizarea unor raze de racordare circulară simple $R=12m$. Datorită spațiului limitat dintre carosabilul existent al Căii Ialomița și podul propus peste derivația Ialomița – Ilfov, lățimea căii de acces a podului va trebui mărită la 9,80m.

Deoarece marcajul longitudinal de pe axul Căii Ialomița este continuu, la ieșire se va realiza marcaj rutier cu semnificația la dreapta ce va fi completat de indicatoare rutiere D3 cu semnificația la dreapta și C24 cu semnificația interzis a vira la stânga.

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accesul $l=6m$. Lungimea accesului din incintă va fi de aproximativ 74,40m.

Parcaje

Pentru a se evita incomodările de circulație generate de parcări haotice se impune asigurarea în totalitate pe parcelă a locurilor de parcare necesare funcționării obiectivului, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 „Parcaje”, astfel:

- Construcții industriale:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
 - **activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100m².**

Conform Anexei 5 este necesară realizarea a cel puțin 15 locuri de parcare pentru autoturisme.

Se propune realizarea a 15 locuri de parcare pentru autoturisme, dintre care 10 locuri la 90° în sistem Klaus) și 5 locuri în paralel, în lungul accesului propus. De asemenea în incintă va fi amenajat și un loc de parcare pentru microbuzul pentru transportul angajaților.

De asemenea în proximitatea fabricii de înghețată se află autogara municipiului, fapt ce contribuie la transportul angajaților fabricii existente, mulți dintre ei folosind și mijloacele de transport în comun.

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

recomandă ca cele mai apropiate două locuri de parcare de construcția propusă să fie amenajate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii.

Adiacent celor 2 locuri pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii trebuie să existe culoare de manevră libere $l = \text{minimum } 1.20\text{m}$ pentru a asigura accesul fotoliilor rulante.

Sistematizarea se va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 – Geometria parcării cu modificările și completările ulterioare.

Pentru realizarea obiectivului „Extindere fabrică de înghețată P+1” în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, T145, P5/3, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă, conform planurilor anexate;
- Racordarea obiectivului la Calea Ialomiței *** Se va realiza în cadrul unui proiect separat, „Realizare cale de acces către parcela NC 89417 concesionată, prin realizarea unui pod peste derivația râului Ialomița”;
- Amenajarea a 10 locuri de parcare pentru autoturisme și a unui loc de parcare pentru microbuz angajați în incintă;
- Instalarea de indicatoare cu semnificația *oprire* (B2) la ieșirile din incintă, inclusiv aplicarea marcajului rutier aferent acestora;
- Amplasarea unui indicator cu semnificația La dreapta (D3) la ieșirea din incintă spre Calea Ialomiței (inclusiv a marcajului rutier aferent acestuia la nivelul carosabilului) și a unui cu semnificația Interzis a vira la stânga (C24) pe partea opusă, pentru a corela circulația cu marcajul rutier continuu existent pe axul Căii Ialomița.

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.

Sistematizarea verticală

Accesul la drumul public trebuie amenajat astfel încât apele pluviale să rămână în interiorul incintei cu obiectivul, fără a ajunge în zona drumului public. Cota incintei se află cu aproximativ 0,5m mai sus comparativ cu cea a carosabilului Căii Ialomița, prin urmare la limita de proprietate, în incinta obiectivului va fi realizată o rigolă carosabilă ce va prelua apele pluviale de pe carosabil. Aceasta va avea clasa de sarcină D400 și va deversa apele pluviale potențial viciate de pe carosabil la rețeaua de canalizare pluvială din incintă. Prin implementarea acestei soluții, apele pluviale potențial viciate de pe carosabilul din incintă vor fi captate în totalitate în interiorul acesteia în ciuda pantei drumului orientată către Calea Ialomiței.

Pentru a asigura colectarea eficientă a apelor pluviale de pe carosabilul proiectat, acesta va avea o pantă transversală de 2,5% și va forma o rigolă la bordură, pentru a direcționa apele pluviale la gurile de scurgere propuse.

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 public Calea Ialomiței DN 71 (est): 21,4 m;
- greutate maximă admisă: 25,0 tone.

Concluzii și recomandări studiu de circulație

Obiectivul propus va avea o influență neînsemnată asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent. Nu se va ajunge la depășirea capacității acesteia conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier pentru perioada de referință de 10 ani, însă Calea Ialomiței va trece de la categoria (nivel de serviciu) A în prezent (cu un raport volum/capacitate sub 0,60, caracterizat prin deplasarea liberă a fluxurilor de vehicule) la categoria C (cu un raport volum/capacitate cuprins între 0,71 și 0,80, caracterizat de faptul că traficul devine aglomerat, dar fluxul de vehicule are încă o deplasare continuă). Pentru a evita/întârzia retrogradarea la categoria C, conform proiecțiilor este necesar a se analiza posibilitatea creării unor noi legături între Calea Ialomiței și zona centrală a orașului, mai precis spre Calea Domnească. Având în vedere numărul mare de investiții ce se preconizează a fi realizate pe viitor în zona încadrată de Calea Ialomița la NE și SE, Strada Gimnaziului la NV și Iazul Morilor la SV, acest aspect va prezenta o importanță semnificativă în buna desfășurare a traficului rutier. În zonă se urmărește deja amenajarea unor străzi noi (Strada Apusului, Strada Răsăritului) ce vor scădea presiunea asupra tramei stradale.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de: fabrică înghețată.

Zona funcțională propusă pentru parcelele care fac obiectul PUZ

I – Zonă de unități industriale de depozitare și transport

Operațiuni urbanistice propuse

Se menține aliniamentul existent.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent – latura de sud va fi de minim 33,00;
- retragerea față de latura sudică va fi de minim 15,00;
- retragerea laterală față de latura de est va fi de minim 2,00;
- retragerea laterală față de latura vestică va fi pe limita parcelei;
- retragerea posterioară față de latura nordică va fi de minim 2,00 m.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	15206.00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	7490.00		49%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA - C	4905.00	65%	
ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA- GC	2287.00	31%	
TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE - TH	298.00	4%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	6007.00		40%
ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	6,007.00	100%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA NC 89417- I - din care:	1709.00	100%	11%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	750.00	43.9%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1500.00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	617.00	36.1%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	342.00	20.0%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT= 43,9%; CUT= 0.877 ; Rh max.= P+1, H max. = 12,00 m			

* suprafață care nu intră în calculul total

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 43,9%
- CUT maxim = 0.877
- Rh maxim = P+1
- H max.= 12,00 m
- Regimul de construire: izolat
- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%

* Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 14.

* NUMĂRUL ANGAJAȚI ESTIMAȚI: maxim 10 pe schimb;

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: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, 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 sau două ape;
- Pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem) ;
- Tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb și diverse nuanțe de gri;
- Este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;
- Portile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 1415/25.07.2024 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

- Se vor asigura mijloace adecvate pentru limitarea nocivităților produse prin zgomot asupra populației învecinate prin izolarea încăperilor cu panouri fonoabsorbante de înaltă calitate de izolare acustică.
- Suprafețele pavimentului se vor realiza din material nonabsorbant, lavabil și netoxic și care să permită drenajul adecvat al suprafețelor.
- Aprovizionarea cu marfă trebuie să se facă prin zona opusă zonei de acces și trebuie prevăzut cu: spațiu recepționam marfa, spațiu de sortare și distribuie materie primă, camere frigorifice.
- Este strict interzisă depozitarea materiilor prime direct pe pavimente și se vor asigura spații uscate, ferite de lumina soarelui, dezinfectate, protejate de rozătoare, insecte și alți dăunători, fără mirosuri străine.
- Se va asigura cale de acces separat din exterior, spații social sanitare cu lavoar și W.C. în număr corespunzător conectate la un sistem eficient de canalizare și care nu trebuie să comunice direct cu spațiile în care sunt manipulate mărfurile.
- Ambalajele de carton, paletzi din lemn sau plastic, folii polipropilenă rezultate din desfacerea mărfurilor dsescărcate vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat și apoi ridicate de firmele de salubritate.
- Trebuie evitat fluxul mecanic de aer dintr-o zonă contaminată către o zonă curată. Sistemele de ventilație trebuie să fie astfel construite încât să permită ca filtrele și alte ccomponente care necesită curățare sau înlocuire să fie ușor accesibile.
- Trebuie asigurat iluminatul atât natural cât și artificial.
- Deșeurile alimentare trebuie să fie îndepărtate cât mai repede posibil din încăperile în care sunt prezente alimente, pentru a se evita astfel acumularea acestora. Aceste deșeuri se depozitează în containere ce se închid. Spațiile de depozitare a deșeurilor trebuie să fie astfel concepute încât să se mențină curate și ferite de animale și dăunători.
- Se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice care se impun pentru prevenirea până la eliminarea eventualului disconfort ce poate apărea și anume:
 - programul pentru încărcarea, transportul și livrarea materiei prime și a produselor finite se va desfășura între intervale orare care să nu coincidă cu perioadele de relaxare și odihnă ale populației rezidente.
 - transportul produselor alimentare să se facă prin mijloace de transport silențioase pe alei betonate.
 - asigurare de zone verzi.

Propuneri pentru integrarea investiției in zonă

1. Design Arhitectural

Armonie Vizuală: Clădirea trebuie să fie proiectată astfel încât să se integreze armonios în peisajul urban existent, respectând stilul arhitectural al zonei și utilizând materiale și culori compatibile cu cele ale clădirilor învecinate.

Fațadă: Fațada principală a fabricii ar trebui să aibă un design atractiv și modern, care să reflecte identitatea brandului CICOM și să ofere un aspect vizual plăcut.

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.

5. Acces și Circulație

Intrări și Ieșiri: Se va asigura un acces rutier și pietonal prin amenajarea unui podeț peste canal. Proiectarea intrărilor și ieșirilor pentru vehicule și pietoni se vor face astfel încât să asigure un flux eficient și sigur, evitând aglomerațiile și asigurând accesul facil din DN 71.

Parcare: Se vor planifica spații de parcare adecvate pentru angajați și vizitatori, integrându-le în mod estetic în ansamblul amenajării exterioare.

6. Semnalizare și Branding

Semnalizare Vizibilă: Se vor instala semne și indicatoare vizibile și estetice, care să faciliteze orientarea către fabrică și să reflecte identitatea vizuală a brandului.

Branding Discret: Elementele de branding și publicitate sunt integrate armonios în designul clădirii, evitând aglomerația vizuală și asigurând un aspect profesional și plăcut.

7. Gestionarea Deșeurilor

Containere de Deșeuri: Amplasarea containerelor de colectare a deșeurilor în locuri discrete, dar accesibile și care să nu afecteze estetica generală.

Reutilizare și Reciclare: Încurajați 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 integra fabrica astfel încât să fie compatibilă cu utilizările adiacente ale terenului, asigurând o tranziție armonioasă între zona industrială și celelalte tipuri de utilizări (fabrica actuală CICOM, spațiu birouri Europroiect).

9. Considerații de Mediu

Gestionarea Apelor Pluviale: Proiectarea sistemelor eficiente de gestionare a apelor pluviale pentru a preveni inundațiile și eroziunea solului, integrând elemente de design care să contribuie la estetica generală.

Izolarea Fonică și Termică: Utilizarea de soluții de izolare fonică și termică pentru a minimiza impactul asupra mediului și pentru a asigura un nivel ridicat de confort și eficiență energetică.

Concluzie

Respectarea acestor reguli va contribui la crearea unei fabrici de înghețată 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 vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

Alimentarea cu apă

- Se propune extinderea și racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei.
- Rețelele de apă din Municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Breviar de calcul - Necesarul de apă și debitele de calcul pentru consum menajer (conform STAS 1343/1-2006 și STAS 1478-90)

Debite caracteristice pentru consumuri menajere:

$$Q_n \text{ zi mediu} = \frac{N_i \times q_i}{1000}$$

N = număr de persoane; N = 10 angajați x 3 schimburi = 30

Q_{sp} = debitul specific de apă pentru un angajat ; q_{sp} = 50 l/om x zi

Q_{sp} = debitul specific de apă pentru toalete ; q_{sp} = 2000 l/toaleta x zi

	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Consum mediu zilnic	Consum maxim zilnic	Consum minim zilnic	Consum maxim orar
			<u>Q_n zi med</u>	<u>Q_n zi max</u>	<u>Q_n zi min</u>	<u>Q_n orar max</u>
		l/om/zi	mc/zi	mc/zi	mc/zi	mc/zi
persoane	30	50	1.50	2.13	0.75	0.17
toailete	2	2000	4.00	6.08	2.00	0.51
	Total		4.50	8.21	2.75	0.68

Canalizarea menajeră

- Se va asigura prin extinderea și racordarea la sistemul public de canalizare al zonei.
- În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Breviar de calcul - debite de ape menajere evacuate (conform SR 1846 -2006) și debitele de calcul pentru ape uzate menajere conform

Debite de ape uzate menajere conform SR 1846

	Nr. Persoane	Debit caracteristic	Apa uzata mediu zilnic	Apa uzata maxim zilnic	Apa uzata minim zilnic	Apa uzata maxim orar
			<u>Q_{uz} zi med</u>	<u>Q_{uz} zi max</u>	<u>Q_{uz} zi min</u>	<u>Q_{uz} orar max</u>
		l/om/zi	mc/zi	mc/zi	mc/zi	mc/zi
persoane	30	50	1.50	2.13	0.75	0.17
toailete	2	2000	4.00	6.08	2.00	0.51
	Total		4.50	8.21	2.85	0.68

Instalațiile de canalizare menajeră exterioră vor fi dimensionate conform STAS 1795-87, STAS 1846 -2006, în funcție de debitul de calcul pe fiecare tronson de conductă, ținând cont de gradul de umplere maxim admis, viteza apei și panta normală de montaj a conductei.

Diametrul și panta de montaj a conductelor de canalizare rezultă din condiții constructive și hidraulice, vitezele de scurgere ale apelor uzate trebuie să fie mai mari decât viteza minimă de autocurățire și mai mici decât viteza maximă admisibilă pentru conducte din mase plastice(PVC-KG). Conductele de canalizare a apelor uzate menajere se vor executa din tuburi și piese din policlorură de vinil PVC-KG SN4 cod culoare galben-portocaliu, etanșate cu garnituri din elastomeri.

Alimentarea cu gaze

• Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea și bransarea la rețeaua de redusă presiune a zonei.

• 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.

• Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brașamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de brașament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a brașamentelor 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).

Telecomunicații

• Orange România S.A. deține rețea în zona amplasamentului, care nu este afectată de realizarea obiectivului propus.

Gospodăria comunală

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

• Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere 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. Crearea de Locuri de Muncă și Stimularea Economiei Locale

Creșterea Oportunităților de Angajare: Extinderea fabricii va crea noi locuri de muncă pentru locuitorii din Târgoviște și din împrejurimi, contribuind astfel la reducerea șomajului și la îmbunătățirea nivelului de trai.

Stimularea Economiei Locale: Noi locuri de muncă și creșterea activității economice vor avea un impact pozitiv asupra economiei locale, crescând veniturile fiscale și sporind puterea de cumpărare în comunitate.

2. Îmbunătățirea Calității Vieții

Stabilitate și Siguranță Financiară: Crearea de locuri de muncă stabile oferă siguranță financiară pentru familiile din zonă, contribuind la stabilitatea socială și la bunăstarea comunității.

Servicii Locale Dezvoltate: Extinderea fabricii poate atrage investiții suplimentare în servicii și infrastructură locală, cum ar fi transportul public, educația și sănătatea, îmbunătățind astfel calitatea vieții în Târgoviște.

3. Responsabilitate Socială Corporativă

Inițiative Comunitare: Fabrica extinsă poate contribui la diverse inițiative comunitare și sociale, precum sponsorizarea evenimentelor locale, proiecte educative și programe de sănătate, consolidând relația dintre companie și comunitate.

Programe de Formare Profesională: Investițiile în formarea profesională și calificarea angajaților sprijină dezvoltarea competențelor locale și creșterea profesională a acestora.

4. Impact Pozitiv asupra Mediului

Tehnologii Prietenoase cu Mediul: Extinderea fabricii poate include implementarea unor tehnologii avansate și prietenoase cu mediul, reducând emisiile de gaze cu efect de seră și minimizând impactul asupra mediului.

Eficiență Energetică: Utilizarea echipamentelor și proceselor eficiente din punct de vedere energetic contribuie la reducerea consumului de energie și la diminuarea amprentei de carbon a fabricii.

5. Gestionarea Sustenabilă a Resurselor

Reducerea Deșeurilor: Proiectele de extindere pot include măsuri pentru reducerea și gestionarea eficientă a deșeurilor produse, promovând reciclarea și reutilizarea materialelor.

Conservarea Resurselor de Apă: Implementarea de tehnologii și procese care optimizează utilizarea apei și reduc deșeurile de apă contribuie la conservarea resurselor naturale.

6. Promovarea Sănătății Publice

Produse de Calitate și Sigur: O fabrică extinsă și modernizată poate îmbunătăți calitatea și siguranța produselor, oferind consumatorilor produse sănătoase și de înaltă calitate.

Educație Nutrițională: Fabrica poate promova campanii de educație nutrițională și sănătate, contribuind la creșterea conștientizării asupra alimentației sănătoase în rândul comunității.

7. Integrarea peisagistică și Urbanistică

Integrare Estetică: Proiectul de extindere poate include măsuri de amenajare peisagistică și arhitecturală care să se integreze armonios în peisajul urban, îmbunătățind aspectul vizual al zonei.

Zone Verzi: Crearea de spații verzi și zone de recreere în jurul fabricii contribuie la îmbunătățirea calității aerului și oferă un mediu de lucru plăcut pentru angajați.

8. Sustenabilitate și Responsabilitate Ecologică

Certificări Ecologice: Obținerea certificărilor ecologice pentru procesele de producție poate demonstra angajamentul fabricii față de protecția mediului și responsabilitatea ecologică.

Parteneriate pentru Sustenabilitate: Colaborarea cu organizații de mediu și implicarea în proiecte de sustenabilitate pot consolida imaginea fabricii ca lider în responsabilitatea ecologică.

9. Reducerea Poluării și Protecția Ecosistemelor

Controlul Emisiilor: Investițiile în tehnologii avansate de control al emisiilor contribuie la reducerea poluării aerului și protejarea sănătății publice.

Concluzie

Aceste motive subliniază beneficiile extinderii unei fabrici de înghețată în Târgoviște, argumentând cum această investiție poate avea un impact pozitiv asupra comunității locale și asupra mediului, contribuind la dezvoltarea sustenabilă și responsabilă a zonei.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea extinderii serviciilor oferite de S.C.CICOM S.R.L., prin construire fabrică de înghețată, aparține domeniului public al Municipiului Târgoviște, fiind transmis în concesiune societății S.C.CICOM S.R.L., prin contractul de concesiune nr. 5/118/2024. Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data de 04.03.2024, până la data de 03.03.2049, cu posibilitate de prelungire.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

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 (6 luni)

Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului – timp scurt (5 luni)

Etapa III: lucrări de racordare la rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirii propuse – timp scurt: 3 luni.

Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului S.C. CICOM 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 - fabrică înghețată, regim de înălțime **Parter + Etaj**, pe un teren cu suprafața totală de **1709 mp**, situat pe strada Calea Ialomiței, NC 89417, UTR 14.
- * **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ:**
 - **POT = 43,9%, CUT = 0,877;**
- * Accesul auto și pietonal se asigură din Strada Calea Ialomiței (DN 71) prin construirea unui podeț peste derivația râului Ialomița, pentru care s-a obținut Certificat de urbanism nr. 253/13.03.2024, conform contract de concesiune nr. 5/118/2024.
- * Se vor asigura spații verzi în procent 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 împrejmui

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 FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ P+1"

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 FABRICĂ DE ÎNGHEȚATĂ P+1"**, Municipiul Târgoviște, Str. Calea Ialomiței, T 145, P5/3, 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;
- 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/N/M 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 de **1709 mp**, aparține domeniului public al Municipiului Târgoviște, fiind transmis în concesiune societății S.C.CICOM S.R.L., prin contractul de concesiune nr. 5/118/2024. Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data de 04.03.2024, până la data de 03.03.2049, cu posibilitate de prelungire.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei este "arabil" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Calea Ialomiței UTR 14, numărul cadastral 89417.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este I «Zonă de unități industriale de depozitare și transport» extindere fabrică de înghețată.

Funcțiunea dominantă a zonei este **TAGR** - Terenuri agricole rezervate pentru locuințe (etapa peste 10 ani).

Funcțiunea existentă a amplasamentului studiat este I - „Zonă unități industriale de depozitare și transport”. Terenul este situat în intravilan.

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.

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

- nu este cazul (pe parcelă nu au fost identificate riscuri antropice).

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 sud va fi de minim 33,00;

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 streșinilor.

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

Lucrările de sistematizare verticală pe fiecare 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. Scurgerea apelor meteorice se va dirija spre rigolele drumului public Calea Ialomiței.

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** – Strada Calea Ialomiței (DN 71) prin construirea unui podeț peste derivația Ialomița Ilfov.

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

- **accesul pietonal se va realiza din spațiul public** – Strada Calea Ialomiței (DN 71).

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 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 constructibilitate a parcelelor

Pentru a fi constructibilă direct, parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, 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 "Secțiuni transversale";

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține forma parcelei în forma 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 de 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 împrejurii în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

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

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 DE UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT - I

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- I - zonă de unități industriale de depozitare și transport.;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- unități industriale, depozite, transport

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, 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 in 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 mijloace adecvate pentru limitarea nocivităților produse prin zgomot asupra populației învecinate prin izolarea încăperilor cu panouri fonoabsorbante de înaltă calitate de izolare acustică;
- se vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice care se impun pentru prevenirea până la eliminarea eventualului disconfort ce poate apărea:
 - programul pentru încărcarea, transportul și livrarea materiei prime și a produselor finite se va desfășura între intervale orare care să nu coincidă cu perioadele de relaxare și odihnă ale populației rezidente.
 - transportul produselor alimentare să se facă prin mijloace de transport silențioase pe alei betonate.
 - asigurare de zone verzi.
- la proiectarea acceselor carosabile se va ține cont de prescripțiile Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice- AND 600/2010 (redactarea II).
- 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;

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:**

- obiectivele publice se vor orienta, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor publice și a birourilor;
- 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;

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent la 17,00 m față de axul drumului național;
- construcțiile se vor retrage la minim 50,00 m față de axul drumului național;

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 33,00 m față de aliniamentul existent pe latura de sud;

Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de latura sudică va fi de minim 15,00;
- retragerea laterală față de latura de est va fi de minim 2,00;
- retragerea laterală față de latura vestică va fi pe limita parcelei;
- retragerea posterioară față de latura nordică va fi de minim 2,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din Strada Calea lalomiței (DN 71) prin construirea unui podeț peste derivația râului lalomița;
- accesele și ieșirea de pe parcelele 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.

Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:

- accesul pietonal se va realiza din strada Calea lalomiței (DN71).

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zonă 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;
 - în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă și/sau canalizare se impune supraînălțarea 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/înlocuirea 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-Dâmbovița 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;
 - pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la CATD;
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unei conducte de apă și/sau canalizare, care nu a fost trasată pe planul de situație 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. 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);

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

- 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.

- 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.

- se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- pentru cabluri subterane (conform NTE 007/08/00) este interzisă amplasarea construcțiilor deasupra liniilor electrice subterane, distanța în plan orizontal (la apropiere) între cablul subteran și fundația construcției trebuie să fie de minim 0,6m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- pentru instalația de utilizare aflată în gestiunea beneficiarului este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele în vigoare, eventualele consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament.

- Amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta normă se poate realiza numai în baza unui studiu de coexistență/analiza de risc (intocmită conform art. 34, la solicitarea și pe cheltuielile beneficiarului noului obiectiv) cu acordul tuturor părților implicate (art.33 și 34 Ord. ANRE 239/2019 cu modificările și completările ulterioare).

- Conform art. 93 (1).29 din Legea 123/2012 constituie contravenție executarea de orice fel de lucrări în zonele de protecție a instalațiilor electrice fără consimțământul prealabil al titularului acestora.

Articolul 17 - PARCELAREA:

-nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 12 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: preponderent albul, dar pot fi utilizate și nuanțe pastel de crem, beige, 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 sau două ape;

- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem) ;

- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb și diverse nuanțe de gri;

- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;

- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Articolul 20 - PARCAJE:

- **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 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.

- se vor amenaja minim 15 locuri de parcare.

Articolul 21 - SPAȚII VERZI:

- Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 20%;

- 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 înieerbate;

- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirea va respecta alinamentul existent și limitele parcelei;

- împrejmuirile 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);

- împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare vor avea o înălțime de max. 2,00 m;

- este interzisă vopsirea împrejmirilor în culori stridente;

- porțile de acces pot fi retrase față de alinamentul 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 împrejurimea;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): **POT = 43,9%**;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): **CUT = 0,877 (se admit demisol/subsol)**;

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 14.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirișescu