

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

PUZ – CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE

Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, NC 76283

Beneficiar: **S.C. SWARCO VICAS S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8**

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT :	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE
NR. PROIECT:	Z568/2024
AMPLASAMENT:	Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, NC 76283
BENEFICIARI:	S.C. SWARCO VICAS S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8
PROIECTANT:	S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. Adresa: Str. Revoluției, Nr.6, Bl. C14, Ap.2 Telefon: 0734722655 E-mail: <u>citymapsrl@gmail.com</u>
FAZA PROIECTARE:	PUZ

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT Urbanist Miruna Chirițescu
URBANISM:

REDACTARE Nicoleta Orboiu
GRAFICĂ:

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: 20.000

P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G

Scara 1: 5.000

P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Scara 1: 2000

P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Scara 1: 1000

P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE

Scara 1: 1000

P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Scara 1: 500

P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ

Scara 1: 500

P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Scara 1: 500

P5. – IMAGINE ZONĂ

P6. – 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	13
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă	14
2.5. Echiparea edilitară	17
2.6. Probleme de mediu.....	20
2.7. Opțiuni ale populației	20
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	21
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare	21
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local	21
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	22
3.4 Modernizarea circulației.....	22
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	22
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	25
3.7 Protecția mediului	25
3.8 Obiective de utilitate publică	26
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse	26
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	27

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PUZ – CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE

Adresa: Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, NC 76283

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

Beneficiar: S.C. SWARCO VICAS S.R.L. – Mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8

Data: iulie 2024; **Cod proiect:** Z568

Faza: PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul documentației este de ridicare a interdicției de construire până la elaborare PUZ pentru un teren proprietate privată a beneficiarului, persoană juridică, **S.C. SWARCO VICAS S.R.L.**, cu suprafața de 5.257 mp, situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație complementară (în incinta fabricii de vopseluri S.C. SWARCO VICAS S.R.L.).

Amplasamentul care face obiectul PUZ este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SWARCO VICAS S.R.L, conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 59/12.07.2007.



Încadrarea parcelei în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. (R16) 284/19.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform planului urbanistic general și regulamentului local al municipiului Târgoviște, aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 prelungit prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018, toate parcelele situate în zona funcțională I – unitati industriale, depozitare și transport se află în interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ cu regulament, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (3), lit. d), cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ — “CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE”, 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.

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine;
- 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 Ordinul 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.
- Actul de dezmembrare autenticat cu nr. 59/12.07.2007.
- Studiu geotehnic.
- Studiu de circulație.
- Studiu de echipare edilitară.
- Plan de situație vizat O.C.P.I.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestora.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

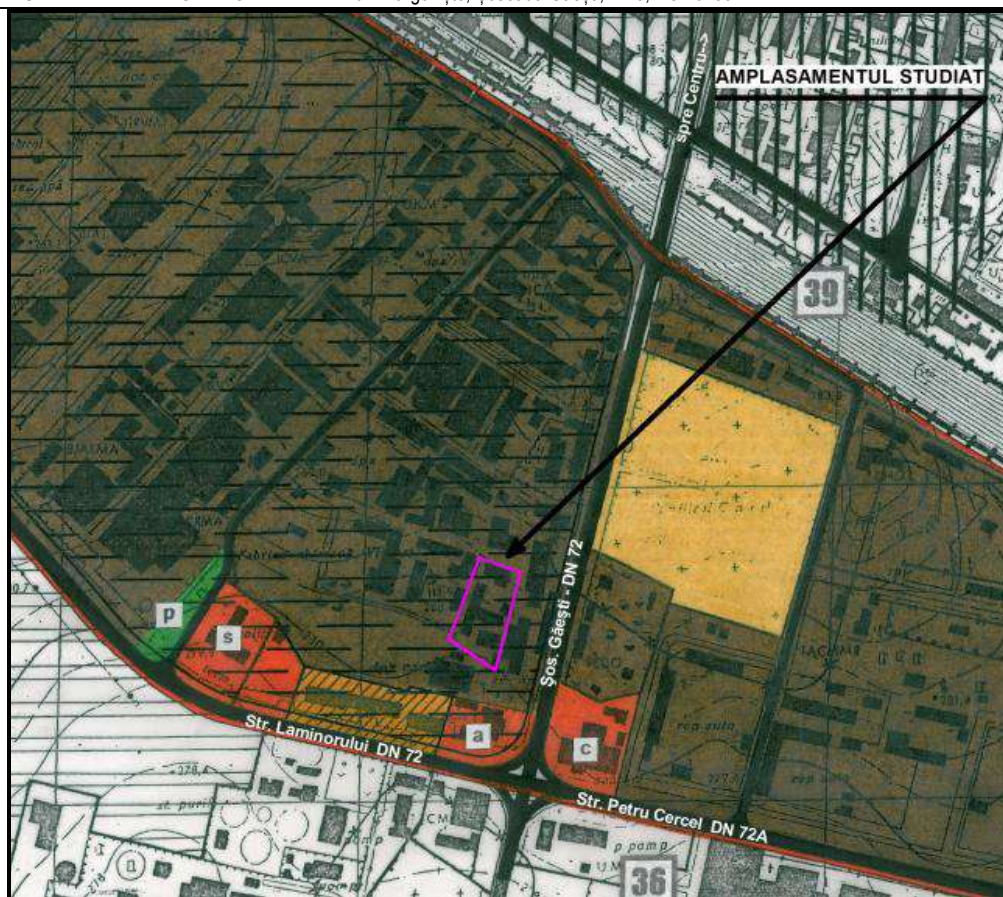
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

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", scara 1:5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 33. Parcela studiată aparține intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.



Încadrarea în PUG

Prescripții conform PUG aprobat:

Funcțiune dominantă: I – zonă de unități industriale, depozitare și transport

Subzone funcționale: Llu2 ; ISsp ; ISs ; ISc ; I ; GC ; TE ; CCf ; Ppp ; TAG ; TRA ; TRS.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Locuințe de serviciu în construcții colective, limitate strict la existent.
- Activități de tip IS, exclusiv funcțiuni necesare în zonă:
 - În zona intersecției dintre str. Laminorului și Șos. Găești, în limitele incintelor existente;
- La intersecția străzilor Laminorului și Cooperației, precum și pe str. Laminorului către intersecția la nivel cu CF;
 - Activități de tip GC – existente la Șos. Găești (cimitir) și propusă lângă SARO (rezerva);
 - Activități de tip TE pe str. Laminorului, lângă Romlux în limitele incintei existente;
 - Zone racorduri CF industriale;
 - Zona Ppp având și funcțiune de scuar;
- Zone TAG cu caracter urbanistic rezidual (între linii de CF) și cu caracter de protecție (distanțare între incinte industriale incompatibile).

Utilizări permise cu condiții:

- Zona de protecție a cimitirului;
- Zona de protecție a depozitului de produse petroliere.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ):

- zona GC de rezervă și zona IS viitoare;
- zonele TRA – ape stagnante și TRS – seismicitate amplificată (vezi piese desenate cu reglementări pe UTR) pentru care trebuie întocmite studii specifice – componente ale PUZ;
- reorganizarea zonei de depozitare adiacentă străzii Cooperației, atât pentru realizarea unei mărimi a profilului transversal al acesteia, cât și pentru mai corectă folosire a terenului.

Toate subzonele I existente sunt în interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ cu regulament aferent.

Funcțiunea dominantă a zonei I:

- a) Subzona industrială Nord – industrie mică, depozitare, construcții, rezervă;
- b) Subzonă industrială SUD – industrie metalurgică;
- c) Subzonă industrială UPET – industrie metalurgică;

d) Unități industriale izolate între alte funcțiuni – industrie metalurgică, textilă, hârtie, alte activități industriale, transport și depozitare, construcții;

În toate subzonele industriale sunt permise următoarele funcțiuni complementare: ISa; IScu; ISf; ISsp; ISc; ISps; A; P; GC; TE; CC.

Funcțiunile interzise:

- 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, ISst, ISct, ISas cu excepția cabinetelor medicale, de protecția muncii, cantinelor, cluburilor, spațiilor de învățământ profesional de specialitate amenajate în folosința exclusivă 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 alin. A și b se face în incintele unităților industriale respective, pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat;
- e. Amplasarea construcțiilor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile prevăzute ca excepție la alin. C se poate face, după caz, în incinta industrială sau într-o incintă separată pe bază PUZ cu regulament aferent aprobat.

Sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.

Utilizările permise:

- a. Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu;
- b. modificarea volumului sau naturii activităților I și ISps existente în zona funcțională I este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a AM pe baza Studiului de impact asupra mediului (SIM);
- c. posibilitatea creșterii, precum și obligativitatea menținerii sau a descreșterii față de situația existentă a parametrilor urbanistici în fiecare din zonele industriale;
- d. schimbările parametrilor urbanistici pot fi determinate de următoarele motive:
 - necesități de modificare a tehnologiei;
 - necesități de protecție a mediului;
 - necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
 - divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice;
 - cerințe ale actelor normative;
 - apariția și amplasarea funcțiunilor complementare permise.

Schimbările acestor parametri sunt posibile numai pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat.

Utilizări permise cu condiții:

- e) Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:
 - Monumente, ansambluri și situri istorice;
 - Infrastructuri feroviare;
 - Drumuri publice;
 - Cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
 - Construcții și amenajări cu destinație specială;
 - Construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic.

Interdicțiile temporare de construire – până la aprobarea PUZ cu regulament aferent:

f) Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamente aferente care stabilesc:

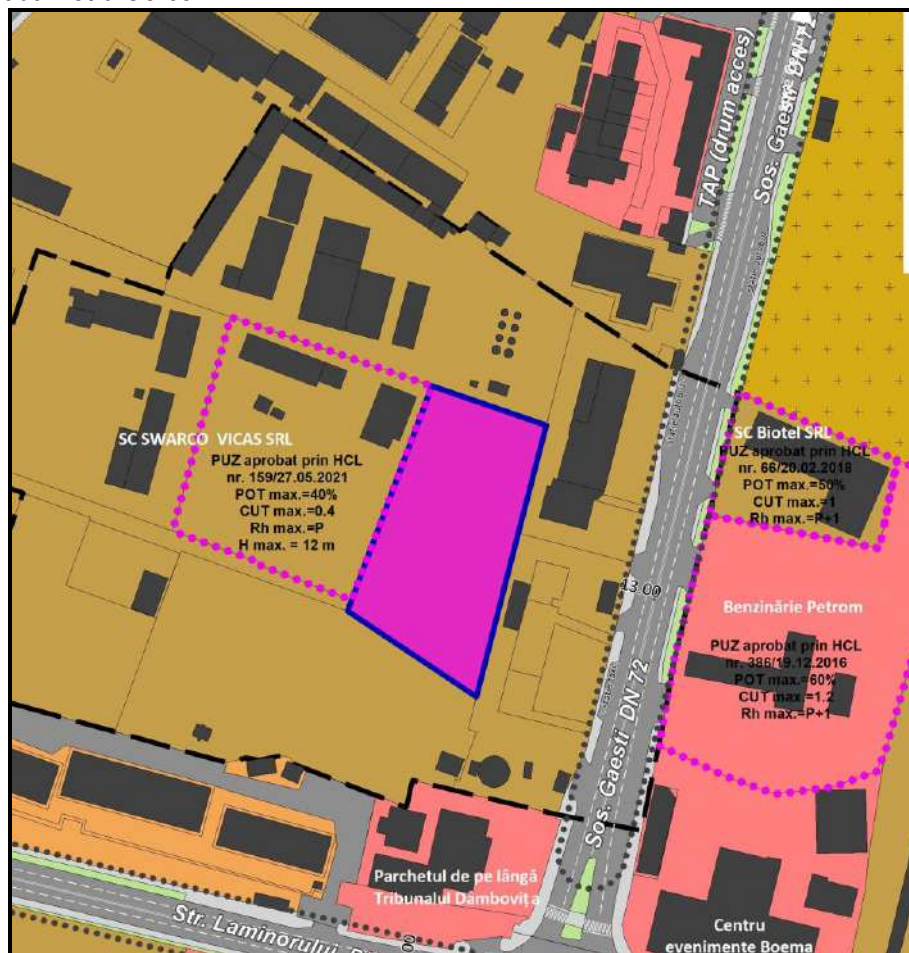
- Modul de schimbare a parametrilor urbanistici în subzona funcțională respectivă în conformitate cu PUGMT și cu motivele care pot genera schimbările;
- Implicațiile urbanistice ale măsurilor de protecție a mediului;
- Reglementările de intervenție pentru creșterea, descreșterea, modificarea parametrilor urbanistici;
- Amplasarea și forma generală a construcțiilor;
- Condițiile specifice de organizare a circulației, a rețelelor edilitare și tehnologice;

g) În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu

regulament aferent, după cum urmează:

➤ Teritoriul pe care se elaborează PUZ este constituit, după caz, din una sau mai multe parcele industriale sau întreaga zonă industrială, în toate cazurile împreună cu parcelele învecinate cu aceasta (chiar dacă parcelele învecinate fac parte din alte zone funcționale).

În planșa 0.3 "Încadrarea în zonă", scara 1:2000 este prezentată poziția amplasamentului care face obiectul PUZ în raport cu funcțiunile din imediata vecinătate. Terenul este situat în partea de Sud a municipiului Târgoviște, în incinta fabricii de vopseluri SWARCO VICAS. Fabrica de vopseluri este la Șoseaua Găești, după rampa de coborâre spre Găești a podului ce traversează calea ferată, la cca. 100 m de intersecția cu strada Laminorului și strada Petru Cercel.



Încadrarea în zonă

2.2. Elemente ale cadrului natural

Particularitățile principalelor elemente climatice:

- Din punct de vedere morfologic terenul cercetat se situează pe terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Ialomița.
- Din punct de vedere geologic, în zonă apar formațiuni cu vârstă Pleistocen superior.
- Geotehnic, în zonă apar depozite aluvionare acoperite cu depozite proluviale argiloase-prăfoase și umpluturi antropice.
- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 15.00 m.
- Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.
- Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut cu caracter continental pronunțat, determinat de așezarea geografică și de relief, specific câmpiei cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.
- Temperatura medie multianuală la Târgoviște este de 9.8° C dar suporta variații însemnate de la un an la altul.
- Temperatura maximă absolută a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000, iar minimă absolută de -25.8°C s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004.

- Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă, suma record a fost de 1266,7 mm în anul 2005 și 354.9 mm cea mai mică cantitate căzută într-un an, în anul 2000.
- Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90 - 1.00$ m (STAS 6054/87).
- Din punct de vedere seismic conform SR 11100 - 1 / 93, terenul studiat se situează în interiorului izoliniei de gradul 8₁, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).
- Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30$ g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.
- Terenul este local relativ plan (amenajat antropic cu platforme și zone în care au fost depozitate umpluturi) și stabil în condițiile actuale.
- Presiunea convențională pe stratele de fundare recomandate conform NP 112 / 2014, anexa D, tabelele D.2, D.4 și D.5 este:
 - Strat 1 (drumuri și platforme) $P_{conv} = 100$ kPa și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m (pentru stratul de umplutură (argilă prăfoasă+bolovăniș mic+resturi de cărămizi).
 - Strat 2 $P_{conv} = 250$ kPa și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m (pentru stratul de Argilă /Argila grasă,cafeniu închis/ cafeniu galbuie, plastic vartoasă).
 - Strat 3 $P_{conv} = 300$ kPa și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1.00$ m (pentru stratul de pietriș cu bolovanis și nisip/ nisip argilos- Tabel D.2).
 - Se impune proiectarea fundațiilor luând în calcul cele mai defavorabile situații de proiectare; Se vor realiza calcule și la SLD considerând valori caracteristice minime și maxime ale modului de deformare pe diferite zone ale clădirii, pentru stratul 2 respectiv stratul 3 dacă este cazul.
 - Se recomandă realizarea de trotuare înconjurătoare pentru orice structură de fundare, cu rolul de protecție la infiltrațiile de apă în zona activă a fundațiilor.
 - Este recomandată sistematizarea terenului astfel încât apele pluviale să aibă posibilități cât mai reduse de staționare. Astfel, se recomandă proiectarea și implementarea unui sistem de preluare și evacuare a apelor pluviale prin lucrări de îmbunătățiri funciare.
 - Ultimul strat de pământ de pe fundul săpăturii (cca 20 cm) va fi evacuat doar imediat înainte de turnarea betonului, pentru a se evita efectele negative cauzate de variațiile de umiditate (modificări ale caracteristicilor fizico-mecanice - valori reduse de calcul ale parametrilor geotehnici, cu implicații directe asupra valorii tasărilor diferențiate).
 - Executarea săpăturilor cu pereți verticali nesprizijiti până la maximum 0.90 m adâncime se va realiza cu respectarea următoarelor măsuri:
 - terenul din jurul săpăturii să nu fie încărcat și să nu sufere vibrații;
 - pământul rezultat în urma săpăturii să nu se depoziteze la o distanță mai mică de 1,00 m, de marginea excavației;
 - se vor lua măsuri de înlăturare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse;
 - se va proceda la evacuarea rapidă a apelor din groapa de fundație și atestarea terenului de fundare;
 - dacă din diverse motive turnarea fundațiilor nu se efectuează imediat după săpare și se observă fenomene care indică pericol de surpare, se vor lua măsuri de sprijinire a malurilor în zona respectivă sau sapatura se va transforma în pereți cu taluz.
 - Umpluturile se vor realiza din pamant compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectand Normativul C56/85.
 - Se recomanda colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.
 - De asemenea se va evita stagnarea apelor în jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului, execuția de strate etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole).

- Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun-mediu de fundare	2
Apa subterana	Fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	redușă	1
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$ag = 0.30g$	3
TOTAL puncte		10
TOTAL puncte		10

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

2.3. Circulația

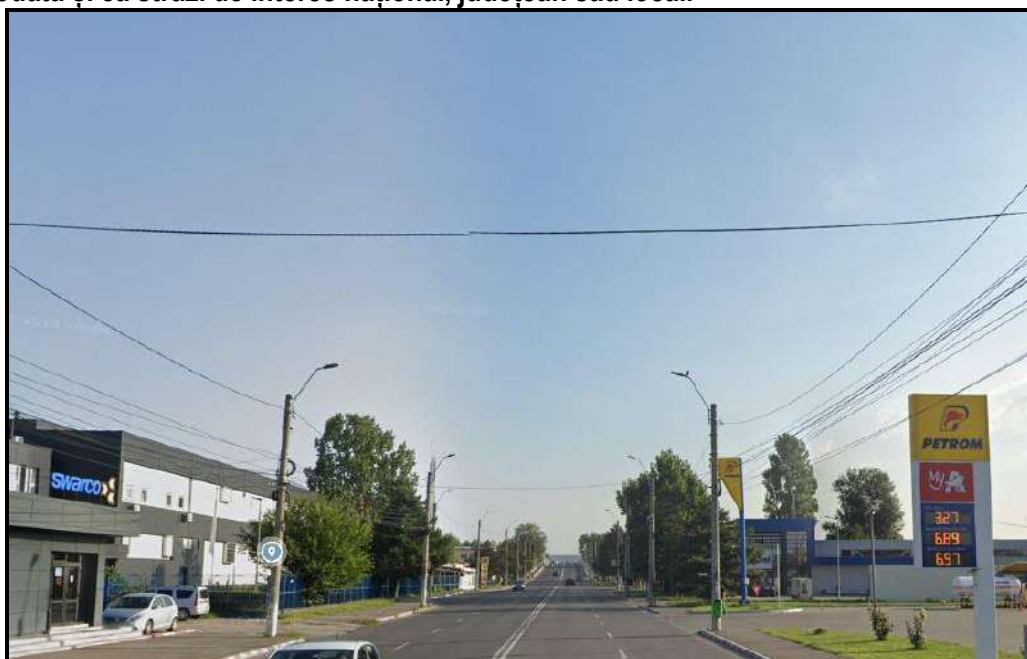
Terenul care a generat documentația (parcarea beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Șoseaua Găești DN 72 pe latura de est.

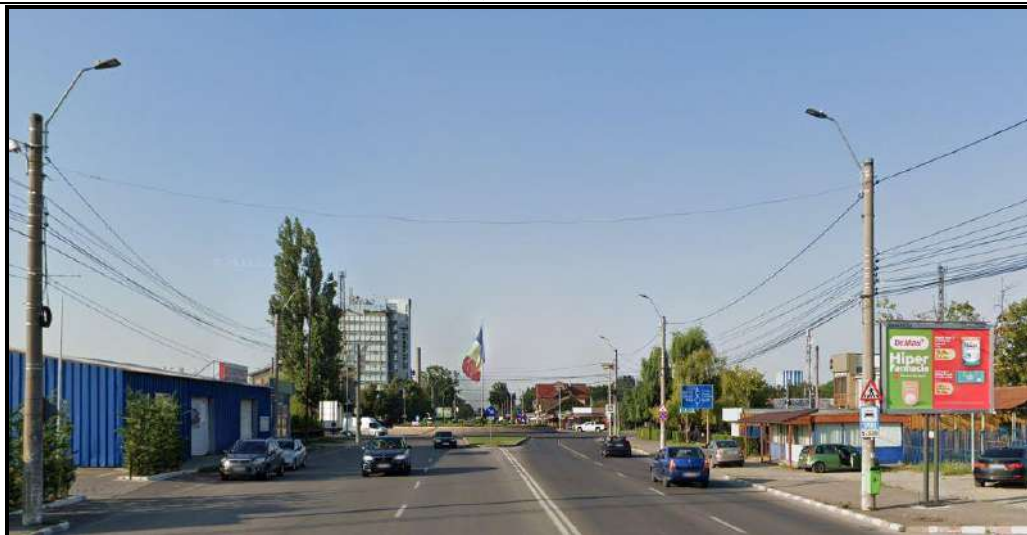
Șoseaua Găești (DN 72) pornește din zona Pavcom, de la intersecția cu Bulevardul Unirii și Strada Colonel Dumitru Bălărețu, urmând un traseu rectiliniu pe direcția aproximativă nord-sud. Se disting două sectoare ale acestei străzi: Primul, de la intersecția cu Bulevardul Unirii și Strada Colonel Dumitru Bălărețu, până la intersecția cu Strada Petru Cercel și Strada Laminorului are o lungime de 890m, iar cel de al doilea, de la această intersecție până la limita teritoriului administrativ a municipiului Târgoviște (în zona biroului vamal Târgoviște, la intersecția cu DJ721), pe o lungime de 1750m.

Ambele sectoare au 4 benzi de circulație x 3,50m lățime fiecare, câte două pe fiecare sens = 14,00 m lățime carosabil. Al doilea sector este parte a DN72, fiind mai intens circulat.

Carosabilul DN 72 a fost modernizat recent și se află în stare bună. Acesta este încadrat cu borduri din beton și prezintă trotuare pietonale cu lățimi variabile (1,0 m - 4,2m) pe ambele părți. Pe carosabilul existent este asigurată scurgerea apelor prin existența unor guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente.

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





Str. Șoseaua Găești DN 72



Drumuri private în incinta SC Swarco SRL

2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita PUZ-uri aprobate (în partea de E - SC Biotel SRL, OMV Petrom);
- limita zona studiată (include DN 72A, parcelele din partea de nord, est, vest și sud), având o suprafață totală de 55754;

- limita proprietate beneficiar;

Amplasamentul care face obiectul este format dintr-o parcelă cu suprafața totală de **5257 mp, NC 76283.**

Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format dintr-o singură parcelă;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Șoseaua Găești (DN72) prin intermediul drumurilor din incinta SC Swarco SRL;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, servicii.

SWARCO VICAS este o companie românească specializată în producția și vânzarea întregului spectru de sisteme de marcaj rutier, precum și sisteme de protecție anticorozivă, fiind un jucător important pe piața românească și est-europeană. Este situată în TÂRGOVIȘTE, și datează din anul 1951 când societatea a fost înființată ca o unitate independentă numită „ÎNTEPRINDEREA CHIMICĂ VICTORIA TÂRGOVIȘTE” cu activități de producție în vopsele, materiale plastice, cauciuc și lumânări. În 2002, compania și-a schimbat denumirea în Vicas și a continuat să producă diferite sisteme de vopsea (rășină alchidică, vopsea alchidică, vopsea epoxidică, vopsele PU si diluanți) pentru utilizare industrială. În 2006, Compania s-a alăturat grupului SWARCO și a început să producă vopsele de marcaj rutier conform standardelor și know-how-ului german.

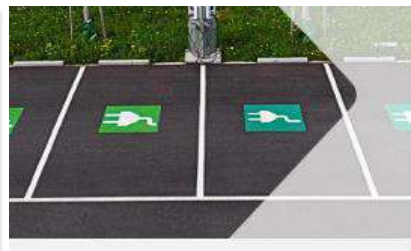
Domenii de Aplicare:



Marcaje rutiere



Marcaje în zonele de construcții



Marcaje pentru parări



Marcaje aeroportuare



Marcaje pentru interior



Marcaje pentru locuri de joacă și curțile școlilor



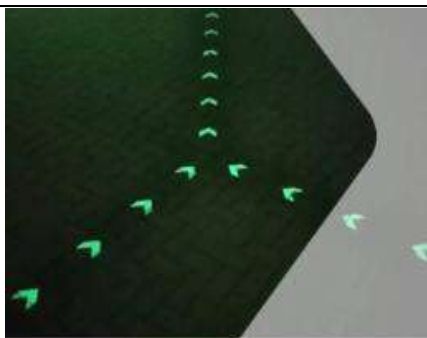
Repararea & Reabilitarea Drumurilor



Suprafețe Antiderapante



Marcaje Tactile

**Sisteme Afterglow****Terenuri sportive****Sisteme speciale****Vecinătăți amplasamentul studiat:**

Nord - SWARCO VICAS NC 73534
 Est - SWARCO VICAS NC 70255
 - SWARCO VICAS NC 70414
 Sud - SWARCO VICAS NC 73527
 Vest - SWARCO VICAS NC 76284
 - SWARCO VICAS NC 81123

- pe distanța de 46,97 m;
 - pe distanța de 42,98 m;
 - pe distanța de 65,50 m;
 - pe distanța de 59,89 m;
 - pe distanța de 4,53 m;
 - pe distanța de 88,61 m.

Disfuncționalități, calitate

- Amplasamentul care face obiectul PUZ, nu este construit și nu este afectat de riscuri naturale;
- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces la drumul național 72 prin intermediul drumurilor din incinta SC Swarco Vicas SRL.

Parcela studiată (sursa: documentar foto)



Acces incinta industrială SC SWARCO VICAS SRL (sursa:documentar foto)

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

- | | |
|------|--|
| Nord | – Locuințe funcționale la distanța de 840,00 m; |
| Est | – Locuințe funcționale la distanțele de 1,60 km; |
| Sud | – Locuință funcțională la distanța de 2,00 km; |
| Vest | – Locuințe funcționale la distanța de 2,00 km. |

2.5. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

- În prezent, alimentarea cu apă potabilă la SWARCO VICAS S.R.L. se face în baza Autorizației de gospodărire a apelor nr. 78/03.12.2019 emisă de Administrația Bazinală de apă Buzău Ialomița - S.G.A. Dambovita.
- Sistemul de alimentare cu apă este compus din următoarele:
 - Sursa de apă
 - Instalatii de captare
 - Instalatii de inmagazinare
 - Instalatii de distributie a apei
- Alimentarea cu apă se face din rețeaua de distributie a mun. Târgoviște printr-un bransament de apă din conducta PEHD, De 32 mm., conform contractului nr. 122/11.12.2008, încheiat cu CATD S.A.
- Volume si debite de apă pentru nevoi igienico-sanitare din rețeaua de distributie a mun. Târgoviște:

Debite si volume ale necesarului de apa pentru nevoi igienico - sanitare			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	5.83	0.07	1.469
Q zi mediu	4.49	0.05	1.130
Q zi minim	3.59	0.04	0.904
Q o maxim (mc/h)	0.49	0.14	

Debite si volume ale cerintei de apa pentru nevoi igienico -sanitare			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	7.35	0.09	1.852
Q zi mediu	5.65	0.07	1.424
Q zi minim	4.52	0.05	1.139
Q o maxim (mc/h)	0.61	0.17	

- Regimul de funcționare: permanentă: (252 zile/an, 8 ore/zi).

Instalații de captare

- Preluarea apei pentru nevoi igienico-sanitare din rețeaua de distribuție a mun. Târgoviște (str. Cooperatiei), se face printr-un bransament din PEHD, De 32 mm, în lungime de cca. 2,00 m., până la căminul apometric din incintă și în continuare distribuția la consumatori prin rețea de distribuție din PEHD, De 25 mm în lungime de cca. 250 m.

Instalații de tratare

- Apa preluată din rețeaua de distribuție a mun. Târgoviște este dezinfectată prin clorinare la sursele de apă ale mun. Târgoviște.

Instalații de aducțiune și înmagazinare a apei

- Apa preluată din rețeaua de distribuție a mun. Târgoviște, nu se înmagazinează, aceasta fiind transmisă direct la consumatori.

Instalații de distribuție

- Rețeaua de distribuție a apei pentru nevoi igienico-sanitare preluată din rețeaua de apă municipală este constituită din conducte PEHD De 25 mm, în lungime de cca. 250 m.

Sursa de alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor, spalare platforme și udare spații verzi

- Sursa pentru alimentarea cu apă tehnologică este reprezentată de forajul F2, în funcțiune, F1 fiind în conservare.

Forajul F2 prezintă următoarele caracteristici :

Q_{max. expl.} = 7,00 l/s ;

Q_{optim expl.} = 5,8 l/s.

Diametrul coloanei definitive și filtrante : Φ 9 inch.

NHs. = -27,00 m ;

NHd. = -31m;

Coordonatele STEREO 70 ale forajului F2 sunt:

X = 379.280, 80;

Y = 535.504,76

Volume și debite de apă din sursa subterană, propuse pentru autorizare (tehnologică)

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, spalare platforme și udare spații verzi

Debite și volume ale necesarului de apă			
Necesar total de apă	[mc/zi]	[l/s]	[Annual mii mc]
Q zi maxim	13.728	0.159	3.459
Q zi mediu	10.56	0.122	2.661
Q zi minim	8.448	0.098	2.129
Q o maxim	1.144	0.318	

Cerinta de apă pentru stingerea incendiilor, spalare platforme și udare spații verzi

Debite și volume ale cerinței de apă			
<u>Cerinta totala de apă</u>	[mc/zi]	[l/s]	[Annual mii mc]
<u>Q zi maxim</u>	<u>15.40</u>	<u>0.178</u>	<u>3.881</u>
<u>Q zi mediu</u>	<u>11.85</u>	<u>0.137</u>	<u>2.986</u>
<u>Q zi minim</u>	<u>9.48</u>	<u>0.110</u>	<u>2.389</u>
<u>Q o maxim</u>	<u>1.29</u>	<u>0.358</u>	

- Regimul de funcționare: permanentă (252 zile/an, 8ore/zi).

Instalații de captare

- Instalațiile de captare pentru apă tehnologică sunt cele aferente forajului F2. Forajul F2 este echipat cu o electropompă submersibilă tip Lovara, având Q = 9,30 mc/h., H_{max.} = 112 m.col.H20.

- Coloana de refulare de la electropompă submersibilă montată în forajul F2 este din otel Dn. 50 mm.

Forajul este prevăzut cu cabină pentru protejarea instalațiilor hidraulice.

Instalații de tratare

- Nu se tratează apa folosită pentru nevoi tehnologice.

Instalații de aducțiune și înmagazinare a apei

- Aducțiunea apei de la forajul F2 la bazinul de înmagazinare cu $V = 500$ mc se face prin intermediul unei conducte din PEHD, Dn. 50 mm în lungime totală de cca. 675 m.

Rețeaua de distribuție a apei tehnologice

- Distribuția apei tehnologice la utilizatorii interni se face printr-o rețea de distribuție, constituită din conducte PEHD, Dn. 25 mm.

Apa pentru stingerea incendiilor

- Stingerea incendiilor se asigură din sursă subterană proprie, apa fiind înmagazinată într-un rezervor semiîngropat din beton armat, având $V = 500$ mc.
- Stingerea din exterior a incendiilor se realizează prin intermediul hidranților exteriori montați pe rețeaua de apă incendiu, iar stingerea din interior se realizează prin intermediul hidranților interiori.
- Volumul intangibil de incendiu este de 432 mc.
- Stația de pompe apă incendiu este executată îngropat.
- Schema de funcționare a stației de pompe apă incendiu este următoarea: prin colectorul de DN400 prevăzut cu sorb cu clapetă de reținere pentru a menține plină conducta de aspirație a pompelor precum și amorsarea acestora, se aspiră apa din rezervor și se trimite cu pompele de apă la rețeaua de apă de incendiu din incinta beneficiarului.
- Există două pompe P1A,R având debitul de 460 mc/h și presiunea de refulare de 7 bar, care intră în funcțiune atunci când presiunea din rețeaua de apă de incendiu scade brusc sub valoarea de 1,5 bar. Presiunea din rețeaua de apă incendiu, atunci când nu este necesar a se interveni, este menținută cu o pompă Jokey, P2, care are montat pe colectorul comun de refulare al pompelor un presostat ce menține presiunea într-un interval foarte limitat.
- La scăderea bruscă a presiunii de pe refularea pompelor de apă sub valoarea de 1,5 bar intră în funcțiune automat pompele de apă P1 A,R.

- De la forajul de alimentare cu apă s-a executat un bay-passe, pentru a exista a doua legătură de alimentare cu apă a rețelei de incendiu, conform reglementărilor ISU Dâmbovița.

Instalații de măsurare a debitelor și volumelor de apă

- Volumul de apă captată din forajul F2 se măsoară prin intermediul unui apometru tip Zenner, Dn. 50 mm.
- Volumul de apă preluată din rețeaua de distribuție a mun. Târgoviște se măsoară prin intermediul unui apometru Dn. 25 mm.

Canalizarea menajeră

- În zona studiată există rețea de canalizare ape uzate.
- Sistemul de canalizare și evacuare ape uzate de la S.C. SWARCO VICAS S.R.L. este racordat la colectorul de canalizare existent pe str. Laminorului.
- Colectorul de canalizare care preia apele uzate de la S.C. SWARCO VICAS S.R.L., este alcătuit din tuburi din beton Dn. 400 mm, și este în administrarea CATD S.A.
- Evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice se face într-un cămin decantor iar de aici sunt preluate printr-un racord de către căminul existent în zona blocurilor de garsoniere COS, și în continuare de rețeaua de canalizare orășenească.
- Categoria și volumul apelor uzate (ape uzate menajere + ape uzate de la spălarea platforme) evacuate în rețeaua de canalizare sunt prezentate în tabelul următor:

Categoria apei	Receptori autorizați	Volum total evacuat				Qorar maxim (mc/h)	Obs.
		Zilnic (mc			Anual (mii mc.)		
		maxim	mediu	minim			
Orășenești							

Menajere + tehnologice (spalare platforme)	Colectorul de canalizare municipal, existent pe str. Laminorului	8.92	6.86	5.49	1.729	0,74	
--	--	------	------	------	-------	------	--

- Lungimea totală a conductelor și colectorilor de canalizare este de 0,690 km.
 - Suprafața totală de preluare a apelor pluviale (acoperișurile clădirilor, platformele, căile de acces și spațiile verzi), este de 69.162 mp., din care:
 - învelitori: 14.000 mp - 1,4 ha;
 - căi acces betonate: 28.370 mp - 2,837 ha;
 - spații verzi: 26.792 mp. - 2,6792 ha. Debitul apei rezultate din ploii: $Q = mS\Phi I$ unde:
 - $m = 0,90$ - coeficient adimensional de reducere a diferenței de calcul;
 - S - aria suprafeței (ha);
 - Φ - coeficient de scurgere: 0,85 pentru cai de acces, 0,95 pentru învelitori și 0,20 pentru spații verzi.
 - $I = 190$ l/s/ha.
- $Q1 = 0,90 \times 1,4 \times 0,95 \times 190 = 227$ l/s;
 $Q2 = 0,90 \times 2,837 \times 0,85 \times 190 = 412$ l/s;
 $Q3 = 0,90 \times 2,6792 \times 0,20 \times 190 = 92$ l/s
TOTAL 731 l/s.

Indicatori de calitate ai apelor uzate

- Calitatea apelor uzate evacuate: indicatorii de calitate a apelor uzate se vor încadra în următoarele limite maxime admisibile, conform NTPA-002/2002, aprobate de HG. nr. 188/2002, completate și modificate prin HG. nr. 352/2005 și conform condițiilor stabilite prin contractul nr. 122/11.12.2008 și actele adiționale ulterioare încheiate cu CATD S.A.

Alimentarea cu gaze

- În zona studiată există sistem de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului propus DEER - Sucursala Târgoviște deține LES 20 kV și PA 1006 .
- Pe zonă există instalații electrice de utilizare aflate în proprietatea SWARCO VICAS S.R.L.. Pentru instalația de utilizare este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativul în vigoare, eventualele consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament. Conform normativului 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 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

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 spre spațiile verzi de pe parcelă.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelelor trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- 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

Municipiul Targoviste a cunoscut în ultimi ani o scădere a numărului de locuri de muncă, investitorii privați

preferând orașele și municipiile din județele învecinate. Acest fapt a condus la migrarea forței de muncă în special în străinătate dar și către București sau Ploiești.

Obiectivul propus a se realiza pe teritoriul municipiului Targoviste, la inițiativa unui investitor privat, va aduce contribuție financiară la bugetul local (impozite și taxe pentru construcțiile noi) și va crea noi locuri de muncă.

Elaboratorul studiului apreciază că realizarea unor astfel de investiții în municipiu va contribui la crearea de noi locuri de muncă, cererea mare ducând într-un final la creșterea salariilor și a nivelului de trai în rândul populației.

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

Prin Certificatul de urbanism nr. (R16) 284/19.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște 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 - hale pentru depozitare, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

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

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

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

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 33, unde funcțiunea dominantă este de **I – Zonă de unități industriale, depozitare și transport**.

Amplasamentul studiat aparține parțial zonei **I – Zonă unități industriale de depozitare și transport**.

Tipuri de subzone funcționale: Llu2 ; ISsp ; ISs ; ISc ; I ; GC ; TE ; CCf ; Ppp ; TAG ; TRA ; TRS.

Conform prevederilor 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.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent drumului național 72 (Șoseaua Găești).

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

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

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

3.4 Modernizarea circulației

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

Accese carosabile: se asigură din spațiul public al străzii Șoseaua Găești (DN 72) prin drumurile de incintă existente aflate în proprietatea SC Swarco Vicas SRL.

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la clădirea amenajată cât și pentru accesul tehnic (salubritate, situații de urgență - I.S.U.).

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarele existente ale străzii Șoseaua Găești (DN 72).

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

Semnalizare rutieră: Beneficiarul investiției va monta la intrarea/ieșirea din obiectiv indicatoarele rutiere: fig. B2 „Oprire” și fig D3 „La dreapta”, corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă. De asemenea se va monta la intrarea în aria privată a firmei SC Swarco Vicas SRL și indicatorul rutier C1 – „Acces interzis”.

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 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 100 m².

Proiectantul propune realizarea a **26** de locuri de parcare. În incinta SC Swarco Vicas SRL există amenajate și alte zone de parcare pentru angajații fabricii de vopseluri.

Numărul total de angajați ai fabricii SC Swarco Vicas SRL este în prezent de cca 84. Pentru noile clădiri propuse numărul angajaților va fi de cca 2.

Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune dirijarea apelor pluviale spre separator hidrocarburi și ulterior bazin retenție ape.

Relații: se propune relaționarea parcelei care face obiectul PUZ cu celelalte parcele pe care le deține beneficiarul în vecinătate.

Capacități de transport admise:

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

- gabaritul drumului Strada Șoseaua Găești (DN 72): 25,00 m;
- gabaritul drumului incintă: variabil între 5,00 m și 11.0 m;
- greutate maximă admisă incintă: 25 tone.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de hale pentru depozitare.

Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:**I – Zonă unități industriale de depozitare și transport****Operațiuni urbanistice propuse**

Se propune menținerea aliniamentului existent al zonei industriale.

Se definește edificabilul maxim al clădirilor propuse astfel:

- retragerea față de latura de est va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 5,00 m.

Se menține UTR stabilit prin PUG și RLU al Municipiului Târgoviște – UTR 33.

Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren:

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP		PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	55754,00		100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	4621,00	100%	8%
ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE	4621,00	100%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	45876,00	100%	82%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	45876	100%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - I - din care:	5257,00	PROC.	10%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	3154,00	60%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	3154,00*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	1577,00	30%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	526,00	10%	
INDICATORI URBANISTICI: POT max. = 60%; CUT max. = 0.60; Rh max. = Parter, H max. = 6,00m;			

* suprafață care nu intră în calculul total

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- * POT maxim = 60%
- * CUT maxim = 0.6
- * Rh maxim = Parter
- * H max.= 6,00 m
- * Regimul de construire: izolat
- * Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 10%. Restul de spații verzi se asigură în cadrul fabricii existente a beneficiarului, unde există mai multe zone verzi.
- * **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 33.**

Aspectul exterior al construcțiilor

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

- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă sau două ape;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tabla, culori neutre (alb, gri, crem, roșu, maro, gri);
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;
- nu se propune împrejmuirea parcelei care face obiectul PUZ.

În noile clădiri propuse pe parcela care face obiectul PUZ se vor depozita următoarele:

- hala depozitare 1 - vopsele pe bază de solvenți;
- hala depozitare 2 - carbonat de calciu, dioxid de titan, cuarț, alte pulberi;
- hala depozitare 3 - rășini pe bază de solvenți;

Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:

Pentru a asigura o integrare armonioasă și funcțională a investiției sunt esențiale următoarele recomandări:

1. Armonizarea cu Funcțiunea Dominantă a Zonei

- Continuarea Funcționalității Industriale: Proiectarea halelor de depozitare trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea dominantă industrială a zonei, complementară activităților desfășurate de SWARCO VICAS SRL.
- Utilizare Complementară: Se va asigura ca noile construcții să sprijine și să completeze activitatea existentă a fabricii de vopseluri, oferind facilități necesare pentru depozitarea materialelor și produselor finite.

2. Aspecte Urbanistice și de Design

- Uniformitate Estetică: Se vor proiecta halele cu un design arhitectural similar sau complementar cu cel al construcțiilor existente ale SWARCO VICAS SRL pentru a menține o estetică uniformă și profesională în zonă.
- Planificare pe Parcela: Se va asigura o distribuție logică și funcțională a halelor pe teren, având în vedere accesul facil, circulația internă și spațiile de manevră pentru vehiculele de transport.

3. Infrastructura și Accesibilitatea

- Acces Rutier: Se va menține și îmbunătăți accesul din strada Șoseaua Găești - DN 72, asigurând o infrastructură rutieră adecvată pentru transportul de mărfuri și accesul vehiculelor de mare tonaj.
- Parcări și Spații de Manevră: Se vor proiecta suficiente locuri de parcare pentru angajați și vizitatori, precum și spații de manevră pentru vehiculele de transport și logistică.

4. Respectarea Normelor de Protecție a Mediului

- Gestionarea Deșeurilor: Se vor implementa sisteme eficiente de colectare, sortare și eliminare a deșeurilor generate de activitatea de depozitare, conform reglementărilor de mediu.
- Măsuri de Prevenire a Poluării: Se vor asigura măsuri adecvate pentru prevenirea poluării solului și a apei, inclusiv sisteme de retenție și tratament al apelor uzate.

5. Siguranța și Securitatea

- Norme de Siguranță: Se vor proiecta halele în conformitate cu normele de siguranță industrială, incluzând sisteme de detectare și stingere a incendiilor, ieșiri de urgență și măsuri de siguranță pentru personal.
- Securitate Fizică: Se vor implementa măsuri de securitate fizică pentru protejarea bunurilor și materialelor depozitate, cum ar fi sisteme de supraveghere video și control al accesului.

6. Utilități și Facilități

- **Asigurarea Utilităților:** Se vor asigura conexiuni adecvate la rețelele de utilități (energie electrică) pentru a susține funcționarea eficientă a halelor de depozitare.

- **Facilități pentru Angajați:** Se vor proiecta facilități pentru angajați, cum ar fi zone de odihnă, vestiare și grupuri sanitare.

Concluzii:

Prin implementarea acestor recomandări, investiția de construire a halelor pentru depozitare va fi integrată în mod armonios și eficient în zona industrială a municipiului Târgoviște, contribuind astfel la dezvoltarea economică locală și la susținerea activităților curente ale SWARCO VICAS SRL.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

- Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin bransament la rețeaua publică existentă. Alimentarea cu energie electrică pentru investiția propusă se va realiza conform avizului de amplasament al D.E.E.R Muntenia Nord.

- În vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, beneficiarul trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu apă

- Halele de depozitare nu necesită alimentare cu apă. Dacă va fi necesar alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza printr-un bransament la rețeaua de distribuție existentă în incintă.

Canalizarea menajeră

- Halele de depozitare nu necesită racordarea la sistemul existent de canalizare ape uzate. Dacă va fi necesar canalizarea obiectivului se va realiza printr-un racord la rețeaua de canalizare existentă în incintă.

Alimentarea cu gaze

- Halele de depozitare nu necesită bransare la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă pe strada Șoseaua Găești, conform avizului gestionarului de utilitate.

Gospodăria comună

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

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

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

3.7 Protecția mediului

Pentru a asigura o integrare ecologică și durabilă a investiției, următoarele recomandări de protecția mediului sunt esențiale:

1. Gestionarea Apelor Uzate și a Apelor Pluviale

- **Sisteme de Colectare și Tratare a Apei:** Se vor implementa sisteme eficiente de colectare și tratare a apelor uzate pentru a preveni contaminarea solului și a apelor subterane.

- **Sisteme de Retenție a Apei Pluviale:** Se vor proiecta sisteme de retenție a apelor pluviale, cum ar fi bazine de retenție sau sisteme de drenaj pentru a preveni inundarea și a reduce încărcarea rețelelor de canalizare.

2. Gestionarea Deșeurilor

- **Sisteme de Colectare Selectivă:** Se vor implementa sisteme de colectare selectivă a deșeurilor pentru a facilita reciclarea și reducerea cantităților de deșeuri trimise la depozitele de gunoi.

- **Eliminarea Deșeurilor Periculoase:** Se va asigura eliminarea corectă a deșeurilor periculoase, conform legislației în vigoare, prin intermediul operatorilor autorizați.

3. Controlul Emisiilor și Calității Aerului

- **Monitorizarea Emisiilor:** Se vor instala echipamente de monitorizare a emisiilor de poluanți în aer și implementați măsuri de reducere a acestora pentru a respecta standardele de calitate a aerului.

- **Sisteme de Filtrare:** Se vor utiliza sisteme de filtrare eficiente pentru a minimiza emisiile de particule și gaze poluante rezultate din procesele industriale și de depozitare.

4. Conservarea Energiei și Utilizarea Surse Regenerabile

- **Efficiență Energetică:** Se vor proiecta halele pentru a maximiza eficiența energetică, inclusiv prin utilizarea izolării termice adecvate și a echipamentelor eficiente energetic.
- **Surse de Energie Regenerabilă:** Se vor integra surse de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare, pentru a reduce dependența de sursele tradiționale de energie și a diminua amprenta de carbon a investiției.

5. Amenajarea Peisagistică și Spațiile Verzi

- **Spații Verzi și Arbori:** Se vor proiecta spații verzi și planta arbori pe lângă hale pentru a îmbunătăți calitatea aerului, a reduce efectul de insulă de căldură și a crea un mediu mai plăcut vizual.
- **Amenajări Peisagistice:** Se vor utiliza amenajări peisagistice pentru a integra estetic halele în peisajul local și pentru a asigura o tranziție armonioasă între zona industrială și mediul înconjurător.

6. Controlul Zgomotului și Poluării Luminoase

- **Izolare Fonică:** Se vor implementa măsuri de izolare fonică pentru a reduce zgomotul generat de activitățile din hale și pentru a proteja vecinătățile de poluarea fonică.
- **Iluminare Eficientă:** Se vor utiliza sisteme de iluminat eficiente din punct de vedere energetic și se vor direcționa sursele de lumină pentru a minimiza poluarea luminoasă, asigurând în același timp condiții optime de lucru.

7. Promovarea Transportului Sustenabil

- **Optimizarea Transportului:** Se vor planifica rutele de transport pentru aprovizionare și distribuție astfel încât să se minimizeze consumul de combustibil și emisiile de poluanți.

8. Conformitatea cu Legislația de Mediu

- **Audituri și Inspecții Periodice:** Se propune realizarea de audituri și inspecții periodice pentru a asigura conformitatea continuă cu legislația de mediu și pentru a implementa măsuri de corectare atunci când este necesar.
- **Consultare cu Autoritățile de Mediu:** Se va colabora îndeaproape cu autoritățile locale și de mediu pentru a obține toate avizele și autorizațiile necesare și pentru a respecta reglementările în vigoare.

Concluzii:

Prin implementarea acestor recomandări, investiția în construirea halelor pentru depozitare va fi integrată într-un mod sustenabil și responsabil în zona industrială a municipiului Târgoviște, contribuind la protecția mediului și la dezvoltarea economică durabilă.

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea construirii unor hale pentru depozitare este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SWARCO VICAS S.R.L., conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 59/12.07.2007.

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

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

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

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

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Se propune etapizarea investiției astfel:

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

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

Etapă III: lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor propuse – timp scurt: 12 luni.

Categorii de investiții

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului S.C. SWARCO VICAS 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 hale pentru depozitare, regim de înălțime **Parter**, pe un teren cu suprafața totală de **5257 mp**, situat pe strada Șoseaua Găești (DN72), NC 76283, UTR 33.

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

- **POT = 60%, CUT = 0.6;**

✱ Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Șoseaua Găești (DN72) pe latura de est prin intermediul drumurilor private existente în incinta fabricide vopseluri existente.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

VOLUMUL 2

REGULAMENT DE URBANISM

AFERENT PUZ

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- cuprins -

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE"

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 "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Șoseaua Găești, DN72, NC 76283, 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 **5257 mp**, este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SWARCO VICAS S.R.L., conform Actului de dezmembrare autenticat cu nr. 59/12.07.2007.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, DN72, NC 76283, județ Dâmbovița.

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

Funcțiunea dominantă a zonei este de este **I – Zonă unități industriale de depozitare și transport.**

Amplasamentul studiat aparține zonei I – Zonă unități industriale de depozitare și transport.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizări permise cu condiții:

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

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

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

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilatar 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.

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 limitele de proprietate s-au stabilit astfel:

● retragerea față de limitele de proprietate va fi de minim 5,00 m;

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 facute numai conform Codului Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,00 m.

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

Lucrările de sistematizare verticală pe parcelă se vor face astfel încât, apele meteorice (ploi și topirea zăpezii) să nu afecteze în nici un fel proprietățile învecinate, atât publice, cât și private.

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 – Șoseaua Găești prin drumurile din incinta S.C. Swarco Vicas S.R.L..**

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

- **accesul pietonal se va realiza din spațiul public – Șoseaua Găești.**

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se va menține parcela în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute în condițiile legii) care va permite modernizarea drumului de acces conform planșa "Profile transversale";

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se va menține forma parcelei actuală;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

Se propune realizarea de spații verzi în procent de 10% pe parcela care face obiectul PUZ, restul de spații verzi necesare existând în incinta fabricii existente a beneficiarului.

III . ZONIFICAREA FUNCționalĂ

11. Unități și subunități funcționale:

Parcela face parte dintr-o singură unitate funcțională: **I – Zonă unități industriale de depozitare și transport.**

IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCțIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

Pentru zona funcțională propusă I, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în patru capitole:

cap. 1 - generalități;

cap. 2 - utilizarea funcțională;

cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor;

cap. 4 – posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului;

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – zone funcționale;

art. 2 – funcțiunea dominantă;

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

art. 3 – utilizări permise;

art. 4 – utilizări permise cu condiții;

art. 5 – utilizări interzise;

art. 6 – interdicții temporare;

art. 7 – interdicții definitive (permanente);

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

Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din

R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale;

art. 9 – amplasarea față de drumuri/străzi;

art. 10 – amplasarea față de C.F.;

art. 11 – amplasarea față de aliniament;

art. 12 – amplasarea în interiorul parcelei;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din

R.G.U. cu referire la:

art. 13 – accese carosabile;

art. 14 – accese pietonale;

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

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

art. 16 – realizarea de rețele tehnico-edilitare;

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

art. 17 – parcelare;

art. 18 – înălțimea construcțiilor;

art. 19 – aspectul exterior;

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

art. 20 – parcaje;

art. 21 – spații verzi;

art. 22 – împrejurimi;

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

art. 23 – procentul de ocupare a terenului (POT);

art. 24 – coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT);

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT - I

CAP. 1 GENERALITĂȚI

Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:

- I - zonă unități industriale de depozitare și transport;

Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

- unități industriale, depozite, 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);
- echipamente tehnologice care au legătură cu activitatea de bază;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeurilor industriale;

Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației";
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosului, etc, ce pot apărea atât în timpul construirii cât și pe perioada funcționării obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- 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:

- în timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient; asigurarea iluminatului artificial corespunzător pe timpul schimbului de noapte;
- se pot utiliza și surse portabile de lumină protejate contra șocurilor;
- culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie să influențeze percepția semnalelor și a panourilor de semnalizare.

Articolul 9 – AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI/STRĂZI

- se menține aliniamentul existent al incintei;
- construcțiile se vor retrage la minim 65,00 m față de axul drumului național 72 pe latura estică;

Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :

- nu este cazul;

Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- construcțiile se vor retrage la minim 5,00 m față de limitele de proprietate;

Articolul 12 – AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI:

- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 5,00 m;

- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 5,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 5,00 m.

Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Șos. Găești prin drumurile private din incinta fabricii și nu va afecta siguranța și fluența traficului auto pe drumul public;
- 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 Șos. Găești prin drumurile private din incintă.

Articolul 15 – RACORDAREA LA REȚELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE

- în zona există rețele publice de utilități; se propune racordarea clădirilor propuse la rețeaua publică de electricitate; restul utilităților (apă, canalizare, gaze) nu sunt necesare, construcțiile propuse fiind utilizate doar pentru depozitare de materiale.
- 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 rețelilor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului, iar după aducerea la noua cota 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 rețelilor vor fi suportate de către beneficiar.
 - se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
 - dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unor conducte de apă și/sau canalizare, care nu au fost trasate, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil.
 - degradarea/avarierea conductelor de apă și/sau canalizare 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.
- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:
 - lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
 - adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).
 - amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor

de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2). a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

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

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

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

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

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

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

- conform normativului 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 0,6 m (cu condiția verificării stabilității construcției).

- în cazul unor consecințe de orice natură (privind avarierea instalațiilor electrice existente) responsabilitatea revine în mod exclusiv beneficiarului.

- investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Articolul 17 - PARCELAREA:

- nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

Articolul 18 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

- înălțimea maximă admisă nu va depăși 6,0 m;
- se admite o înălțime mai mare pentru instalații tehnice.

Articolul 19 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- formele noi ale clădirilor trebuie să se integreze în zonă și să respecte specificul zonei;
- se interzice utilizarea culorilor stridente; culorile utilizate vor fi: nuanțe de crem, beige, maro, gri, alb murdar (se admit accente de culoare);
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea construcțiilor;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admite utilizarea neacoperită a materialelor care trebuiesc tencuite (plăci BCA, elemente de beton, elemente de izolație);
- nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație, conducte aparente, contoare, rezervoare, echipamente edilitare în zone ale clădirii care sunt vizibile din stradă;
- se admit acoperișuri: într-o apă, două ape sau terasă;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- pentru învelitoare se admit următoarele: învelitoare din tablă, culori neutre (alb, gri, crem, maro, negru) ;
- tâmplăria: se va realiza din PVC cu culori neutre: alb, maro și diverse nuanțe de gri;

Articolul 20- PARCAJE:

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

- locurile de parcare se vor asigura astfel:

- **Construcții industriale:**

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 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 100 m².

- se vor amenaja minim 26 locuri de parcare în interiorul suprafeței reglementate.

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

Articolul 21- SPAȚII VERZI:

- se va asigura un procent de minim 10% spațiu verde pe parcela care face obiectul PUZ, în incinta fabricii de vopseluri existând în prezent mai multe zone verzi, care acoperă procentul necesar ;

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

- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înierbate;

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

Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:

- nu se propune împrejmuirea parcelei care face obiectul PUZ;

CAP. 4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 23 - PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): POT = 60%;

Articolul 24 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): CUT = 0.6 (se admit demisol/subsol);

V . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Se va menține UTR 33.

Întocmit,
Urb. Miruna Chirițescu