

Memoriu general

PLAN URBANISTIC ZONAL

*“CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ
DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE
PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI
DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”*

STRADA LAMINORULUI, NR.14

MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

IANUARIE 2026



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

FOAIE DE CAPĂT
DENUMIRE PROIECT

**PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.- „CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE
TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE
INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI
DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”**

BENEFICIAR S.C. BIT INVEST S.R.L.

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 556 din 16.07.2025

NR.PROIECT U72

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA IANUARIE 2026



COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT COMPLEX ing.urb. Silviu CIOFLEC

COORDONATOR DOCUMENTAȚIE urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV DE ELABORARE urb. Andreea ROMAN

ing.urb. Silviu CIOFLEC





CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2. Obiectul PUZ	7
1.3. Surse documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	10
2.1. Evoluția zonei	10
2.2. Încadrarea în localitate.....	14
2.3. Elemente ale cadrului natural	16
2.4. Circulația	21
2.5. Ocuparea terenurilor	23
2.6. Echipare edilitară.....	23
2.7. Probleme de mediu.....	23
2.8. Opțiuni ale populației	23
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	24
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	24
3.2. Prevederi ale PUG.....	31
3.3. Valorificarea cadrului natural	34
3.4. Modernizarea circulației.....	35
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	36
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.....	38
3.7. Protecția mediului	39
3.8. Obiective de utilitate publică.....	40
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	40
4.1. Strategia de dezvoltare urbană.....	40
4.2. Potențial de dezvoltare.....	41
4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ – teritoriale.....	41
4.4. Plan de acțiune și etapizare a investiției.....	42
4.5. Categoriile de costuri	43



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. PRESCRIPTII GENERALE

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PIESE DESENATE

U01. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-ORTOFOTOPLAN

U02. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-HARTA MILITARĂ

U03. ÎNCADRAREA ÎN PUG

U1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U3. MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ

U4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

U5. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

**ANEXA 1 – DISTANȚELE ÎN CELE PATRU PUNCTE CARDINALE FAȚA
DE TERITORIILE PROTEJATE (LOCUINȚE)**



1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumire	CONSTRUIRE SERVICE AUTO , ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE
Amplasament	STR.LAMINORULUI, NR.14
Număr cadastral	73995
Beneficiar	SC BIT INVEST SRL
Proiectant General	AREAL DESIGN S.R.L.
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	IANUARIE 2026

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului și în baza Certificatului de Urbanism nr. 556 din 16.07.2025.

Terenul care face obiectul prezentei documentații PUZ, identificat cu numărul cadastral 73995 este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr.9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor, și are o suprafață de 20.397 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 88117/01.07.2025.

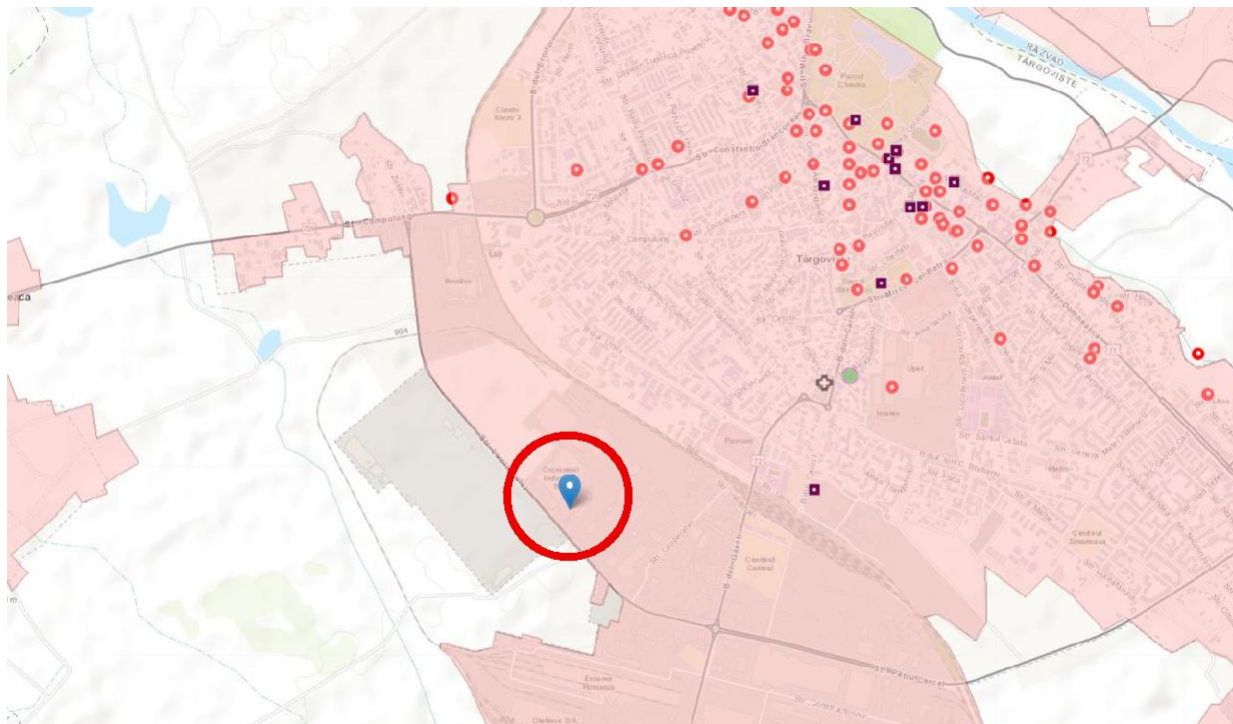
Principalul obiectiv al prezentei documentații îl reprezintă stabilirea condițiilor de amplasare a unui service auto și a unor hale industriale/de depozitare, în municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în cadrul imobilului cu număr cadastral 73995.

Scopul prezentei documentații de urbanism este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „ Construire service auto , împrejmuire teren, acces pietonal și auto, cu amenajare zonă depozitare/hale industriale, montare panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe – etapizare în două faze“ pe terenul având numărul cadastral 73995 și înscris în cartea funciară numărul 73995, amplasat în str.Laminorului, nr. 14, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în suprafață de 20.397 mp.



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.



Extras de pe harta Repertoriului Arheologic Național (<http://map.cimec.ro>)

Servituți: - în zona de protecție conform normelor sanitare. Conform prevederilor art.17 din Ordinul 3710/2017 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, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel, imobilele cu NC 88176 și NC 88765 se încadrează conform Procesului verbal nr.1/20.12.2022, în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox S.A pentru frecvență 10^{-6} cât și pentru frecvență de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C.

Conform Art.10 din **METODOLOGIE din 19 iulie 2017** pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

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

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

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

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

3. tip C:

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

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

4. tip D:

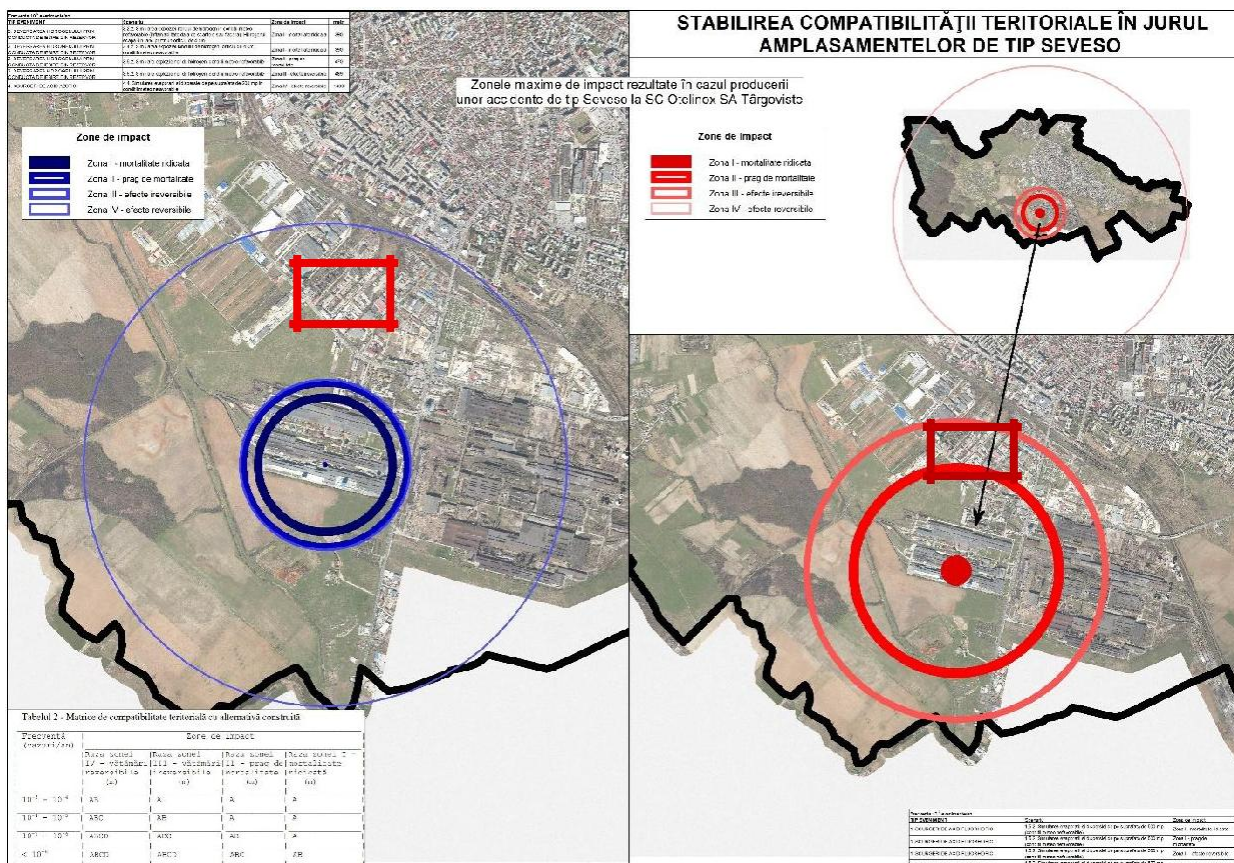
a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate.



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro



Extras Planșa 3 Regelementări urbanistice-Zonificare – Plan Urbanistic General, municipiul Târgoviște în curs de avizare, sursa: autorii

Categoria de folosință a terenului care face obiectul documentației PUZ, identificat cu nr.cadastral 73995 este arabil, conform Certificatului de Urbanism nr. 556 din 16.07.2025.

1.2. Obiectul PUZ

□ Solicitări ale temei program

Tema-program, respectiv prezenta documentație, are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SERVICE AUTO , ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”, Strada Laminorului, nr.14, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei-program, Primăria municipiului Târgoviște a solicitat inițiatorului, prin Certificatul de Urbanism Nr. 556 din 16.07.2025, realizarea unui P.U.Z în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

□ *Prevederi ale programului de dezvoltare*

Elaborarea PUZ se va realiza în baza unei documentații de urbanism PUZ conform art.32, alin1, lit.c, coroborat cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, relementările de urbanism-permisuni și restricții –necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme: organizarea rețelei stradale, zonificarea funcțională a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există), măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există), menționarea obiectivelor de utilitate publică; masuri de protecție a mediului, reglementări specifice detaliate – permisuni și restricții incluse în RLU aferent PUZ.

Scopul final al implementării proiectului „ CONSTRUIRE SERVICE AUTO , ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE” presupune reglementarea suprafeței de 20.397 mp a amplasamentului cu număr cadastral 73995, în scopul elaborării unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelei studiate și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație aferente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) etc.

1.3. Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize solicitate în CU (studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de echipare edilitară) și se vor propune soluții pentru corelarea acestora.

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare referitoare la amplasament:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște în curs de avizare
- Certificatul de Urbanism numărul 556 din 16.07.2025.
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Planul topografic în sistem STEREO 70 vizat de O.C.P.I. Dâmbovița conform Procesului-Verbal de recepție nr. 1318/2025 din 20.10.2025



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren;
- Procedura de informare a publicului:
- Anunț privind intenția de elaborare nr. 57/84645/04.08.2025
- Anunț privind etapa de elaborare propunerii nr. 57/119478/04.11.2025

□ *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ*

La întocmirea documentației Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SERVICE AUTOÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE” s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare care să asigure o bază de plecare pentru propunerile cuprinse în acesta.

Astfel, s-au elaborat:

- Studiul geotehnic
- Studiul de echipare edilitară
- Studiul de circulație

□ *Legislație aplicabilă*

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată)
- Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
- ORDIN nr. 3.710/1.212/99/2017 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
- METODOLOGIE din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr.

- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice.



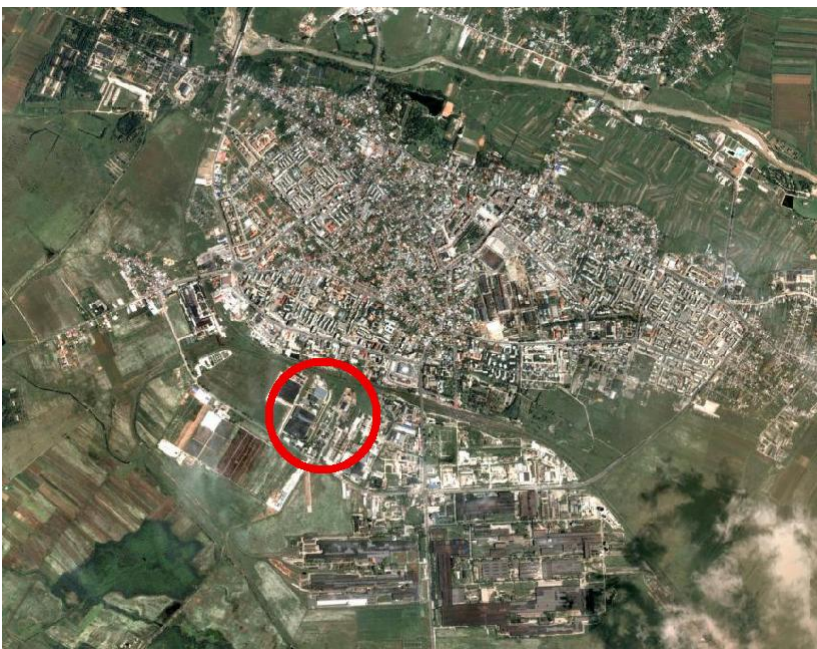
AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro



Extras GoogleEarth – anul 1985

Până în 1985, zona a suferit o transformare majoră, în contextul dezvoltării industriale promovate în perioada comunistă. În perimetrul marcat se pot observa unități industriale mari și infrastructură specifică: hale, platforme de producție și depozitare. Zona devine parte din platforma industrială sudică a orașului, învecinându-se cu unități mari din industrie grea.



Extras GoogleEarth – anul 2006

În această etapă, amplasamentul rămâne predominant industrial, dar se observă o organizare mai clară a incintelor și acceselor. De asemenea, sunt vizibile unele terenuri libere în jurul halelor, ceea ce poate indica stagnarea sau începutul unei tranziții post-industriale.



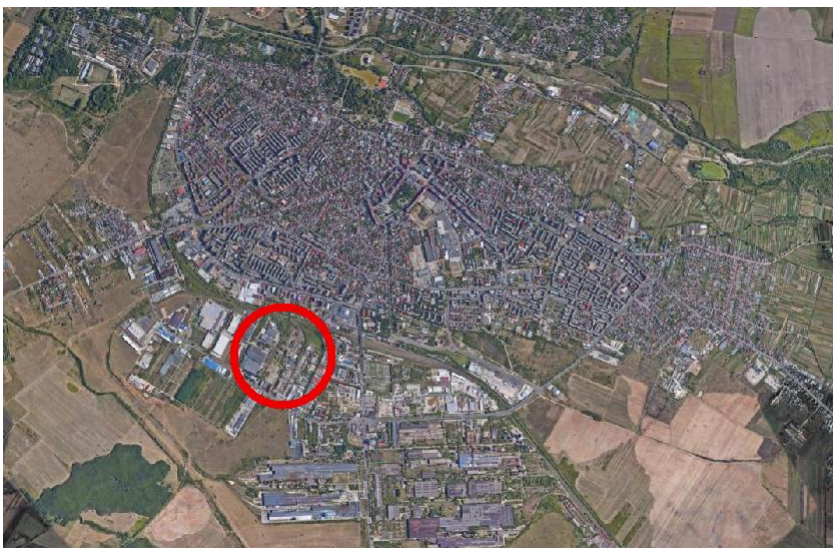
AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro



Extras GoogleEarth – anul 2009

Comparativ cu 2006, zona apare mai dezvoltată și ocupată, cu intervenții de reconfigurare a spațiilor. Se remarcă o diversificare a funcțiilor: pe lângă spațiile industriale existente, apar zone care sugerează funcțiuni comerciale, logistice sau administrative. Acest lucru indică o adaptare la noile cerințe ale pieței post-2000.



Extras GoogleEarth – anul 2022

Zona devine din ce în ce mai integrată în structura urbană, iar frontul construit este clar delimitat. Se observă dezvoltări recente și extinderi ale halelor sau construcții noi. Conectivitatea rutieră este optimizată, iar zona pare să îndeplinească o funcție economică activă, adaptată realităților contemporane.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro



Extras GoogleEarth – anul 2024 (ultimul ortofotoplan disponibil)

În prezent, amplasamentul este complet urbanizat și funcțional. Sunt vizibile reamenajări recente, construcții cu arhitectură nouă și o densificare controlată a spațiilor. Zona este una activă din punct de vedere economic, fiind utilizată pentru activități industriale, logistice și comerciale, marcând tranziția de la o zonă periferică la una consolidată urbanistic.

☐ *Date privind evoluția zonei*

Zona studiată, situată în partea de sud a municipiului Târgoviște, pe strada Laminorului, a cunoscut o tranziție semnificativă în ultimele decenii. În perioada interbelică (1929), amplasamentul era situat în afara zonei urbane consolidate, fiind folosit în principal pentru activități agricole. În perioada comunistă (anii 1970–1989), odată cu dezvoltarea platformei industriale sudice a orașului, strada Laminorului și împrejurimile au fost urbanizate parțial, devenind un nucleu al activității industriale. Începând cu anii 2000, zona a intrat într-un proces de reconversie și fragmentare funcțională, păstrând totuși un caracter predominant industrial și logistic, dar cu apariția unor funcțiuni comerciale și de depozitare.

☐ *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Zona studiată prezintă o morfologie urbană specifică dezvoltărilor industriale din perioada socialistă, caracterizată printr-o parcelare neregulată, cu loturi de mari dimensiuni. Forma neregulată a parcelelor reflectă adaptarea la nevoile de producție și depozitare din perioada industrializării accelerate, fără o coerență urbanistică în planul relaționării cu țesutul rezidențial al orașului. Pe fondul declinului activităților industriale după 1990, zona a suferit fragmentări funcționale și conversii punctuale, ceea ce a dus la apariția unui peisaj eterogen, dar cu potențial de restructurare. Din punct de vedere al relației cu evoluția municipiului Târgoviște, amplasamentul reflectă o etapă importantă din expansiunea urbană spre sud, influențată de prezența platformelor industriale și a marilor unități de producție.

☐ *Potențial de dezvoltare*

Zona studiată beneficiază de o bună accesibilitate rutieră, fiind deservită de artere rutiere principale care fac legătura cu restul orașului, dar și cu zonele periurbane. Amplasamentul se află într-un areal deja parțial reconversit, ceea ce oferă premisele unor intervenții urbanistice coerente,



orientate către diversificarea funcțiunilor: activități economice, servicii, logistică sau funcțiuni tehnologice. Terenurile disponibile și lipsa constrângerilor legate de protecția patrimoniului sau regimul natural oferă amplasamentului un potențial ridicat de a găzdui investiții în structuri productive moderne, centre de afaceri, parcuri tehnologice sau facilități urbane cu caracter regional.

2.2. Încadrarea în localitate

□ *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Zona care face obiectul prezentei documentații se află în sudul municipiului, în interiorul intravilanului, într-o zonă preponderent industrială. Imobilul se află la o distanță de aproximativ 1100 m de amplasament tip SEVESO și se încadrează în zona razei nr.III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox SA pentru frecvența 10^{-6} evenimente/an cât și pentru frecvența 10^{-7} evenimente/an.

Amplasamentul, identificat prin număr cadastral 73995, este delimitat de următoarele vecinătăți:

-nord și nord-est: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

-est: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 88421, NC 86998, NC 84549) -

sud: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 88422, NC 76575, NC 77482, NC 77212)

-vest: teren proprietate privată a persoanelor publice și juridice

Distanțele de la edificabilul propus până la cele mai apropiate locuințe (*Anexa 1- Distanțele în cele patru puncte cardinale față de teritoriile protejate (locuințe)*), măsurate pe direcțiile celor patru puncte cardinale sunt următoarele:

- Spre Nord, cea mai apropiată zonă de locuire se află la aproximativ 327.6 m
- Spre Vest, cea mai apropiată zonă de locuire se află la aproximativ 2146.1 m
- Spre Est, cea mai apropiată zonă de locuire se află la aproximativ 25.5 m
- Spre Sud, cea mai apropiată zonă de locuire se află la 75.2 m (respectiv 55.1 m pe direcția Sud-Vest).



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro



Forma amplasamentului este neregulată. Terenul studiat este liber de construcții, fiind folosit parțial ca parcare și pentru depozitarea temporară a agregatelor minerale sau alte tipuri de depozitări.

- *Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar și servicii cu instituții de interes general*

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, pe strada Laminorului nr. 14, într-o zonă urbană cu funcțiuni industriale și de servicii, bine conectată la rețeaua rutieră.



Accesibilitatea este asigurată prin strada Laminorului, care permite atât circulația auto ușoară și grea, cât și accesul pietonal.

Terenul beneficiază de proximitatea rețelelor edilitare existente (apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații), racordarea urmând a fi realizată pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv cu eventualele extinderi necesare.

Zona se află la distanță accesibilă față de instituțiile de interes general din municipiu ceea ce favorizează integrarea funcțională a noilor investiții. Funcțiunile propuse prin PUZ se corelează cu caracterul economic al zonei, contribuind la diversificarea ofertei de servicii și la consolidarea rolului acestei părți a orașului în dinamica urbană locală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul municipiului Târgoviște este situat în unitatea majoră de relief Câmpia Română, subunitatea Câmpia Târgoviștei (Câmpie Piemontană).

Câmpia Română ocupă partea sudică a țării, fiind cea mai întinsă unitate de câmpie a României cu o evoluție strâns legată de Dunăre, care o limitează în vest, sud și est.

Câmpia Târgoviștei se prezintă ca un ansamblu de interfluvii plane și largi cu o pantă medie de 0,1-0,15% și podurile interfluviale cu lățimi de 4-5 km.

În cadrul acestei unități se disting zone cu relief plan și stabil, specific podurilor teraselor, și zone cu panta variabilă, uneori afectate de fenomene de instabilitate, ce caracterizează fruntea teraselor. De asemenea relieful plan al terasei este întrerupt de eroziunea rețelei hidrografice din zonă sau este ușor modificat de acțiunea antropică (deblee, ramblee, excavații, șanțuri, valuri de pământ sau depozite cu umplutură).

Teritoriul este situat între altitudinea de 325 m în Dealul Priseaca și 265 m în partea de nord-est a orașului.

□ **Geomorfologia**

Din punct de vedere geomorfologic, UAT Târgoviște se dezvoltă pe terasele înaltă, superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița, respectiv terasa inferioară de pe partea stângă a râului Dâmbovița. Zona investigată prezintă un relief aproximativ plan, cu o ușoară pantă către sud-est. Sistemul de terase pe care este amplasat orașul se prezintă astfel:

- Terasa înaltă, cu o dezvoltare redusă la limita de vest cu comuna Dragomirești, cu aspect de piemont mai înalt față de relieful din jur cu cca 5,00-20,00 m. Lățimea maximă măsurată în zona limitei orașului este de 500 m;
- Terasa superioară, cu un relief aproximativ plan, stabil, cu o dezvoltare mare între Priseaca și Teiș (Dealul Teiș) și a Platformei Industriale Târgoviște Sud, începând din dreptul Microraioului 6, de la o linie paralelă cu b-dul Unirii;
- Terasa inferioară, de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu dezvoltare continuă, o lățime maximă de 1750 m și o denivelare maximă față de terasa superioară de 10 m pe teritoriul satului Teiș. Cea mai mare parte a orașului Târgoviște este situată pe aceasta terasă. În zona orașului, denivelarea dintre terasa superioară și cea inferioară este de 1,00- 3,00 m. Are un aspect



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

aproximativ plan, cu o pantă medie de 0,8% către sud-est, fără potențial de risc în ceea ce privește fenomenele de inundabilitate. Terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Dâmbovița ocupă o suprafață restrânsă în zona de vest a teritoriului. Trecerea către terasa superioară se face printr-un versant cu pante ce pot atinge 30 grade, afectat pe zone restrânse de fenomene de instabilitate.

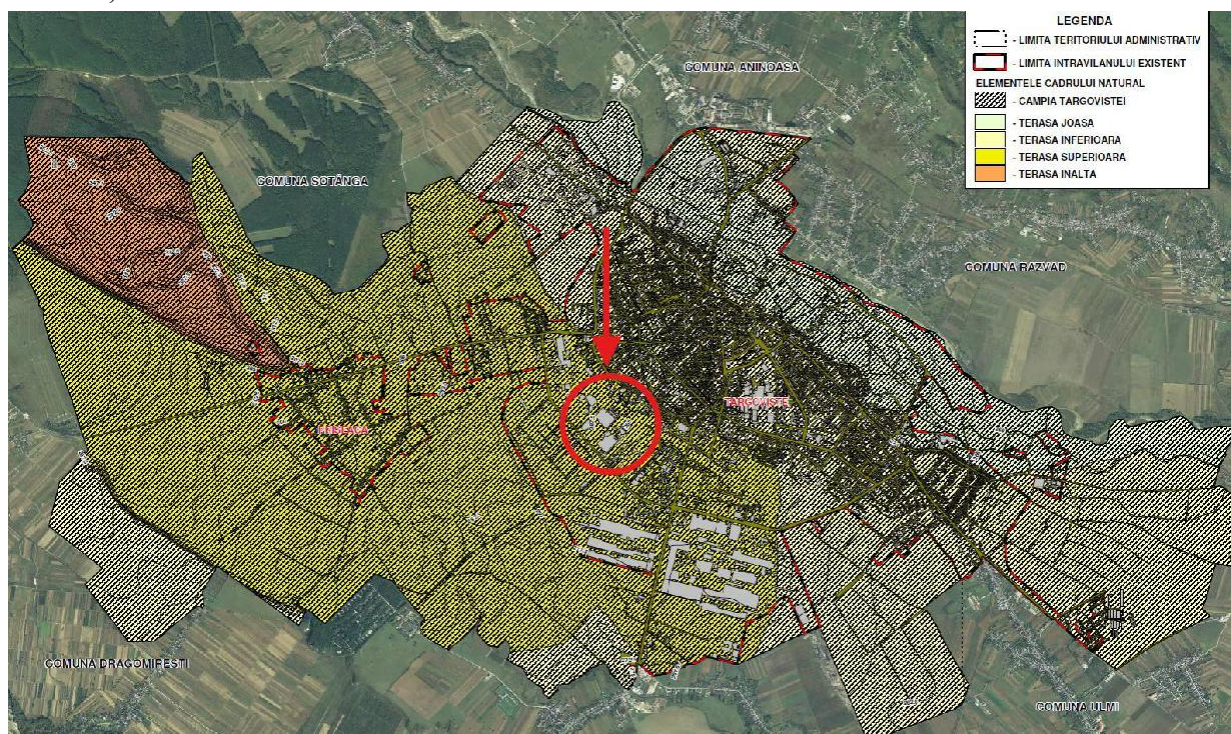
- Terasa joasă, mai coborâtă cu cca 2,00-6,00 m față de terasa inferioară, cu dezvoltare continuă pe ambele maluri ale râului Ialomița și dimensiuni variabile cu lățimea maximă de 1000 m în dreptul pasajului denivelat de la Târgoviște Nord. Deoarece râul Ialomița curge pe roca de bază în dreptul orașului Târgoviște, terasa joasă are caracterul unei terase suspendate.

Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.

Morfologia municipiului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activități antropice precum exploatarea de agregate, dar și prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.

Albia râului Ialomița a suferit intense modificări în zona municipiului Târgoviște, prin depozitarea materialului de umplutură și îngustarea albiei.

Din acest motiv, la precipitații excedentare în bazinul râului Ialomița și în timpul viiturilor, malurile râului sunt intens erodate.



Extras studiu geotehnic – Plan Urbanistic General, municipiul Târgoviște în curs de avizare

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal face parte din terasa superioară a Câmpiei Târgoviștei.



□ **Hidrografia**

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul Municipiului Târgoviște se încadrează între două bazine hidrografice:

- Bazinul hidrografic Ialomița–Buzău - cu râul Ialomița și afluentul său pârâul Milioara. Râul Ialomița prezintă o albie în formă de U, cu maluri înalte de 5 –8 m și un gradient hidraulic de circa 2%, care permite scurgerea rapidă a apelor și de aceea zona nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

În perioadele cu precipitații abundente, viiturile erodează intens malurile. Pe râul Ialomița este amenajat un prag de fund, în aval de podul de la Teiș, pentru protejarea acestuia și apărări de mal. Din dreptul acestor amenajări este deviată apa Iazului Morilor, care a fost folosit în trecut la punerea în mișcare a morilor. Acest curs de apă prezintă maluri înalte de 0,5 –1,5 m, acoperite cu vegetație. Din apa canalului este alimentat lacul artificial situat în Parcul Chindia.

- Bazinul hidrografic al râului Argeș - are ca afluent principal râul Dâmbovița.

□ **Clima**

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

Temperatura medie multianuală la Târgoviște calculată pe ultimi 31 de ani (1976-2006) este de 9,8°C, dar suportă variații însemnate de la un an la altul.

Temperatura maximă absolută a fost de 39,1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de – 25,8°C.

Înghețul la sol apare de regulă în prima decadă a lunii octombrie (în 1982 și 1998 înghețul a apărut în prima zi a lunii) iar cel mai târziu poate persista până în a 3-a decadă a lunii aprilie (29.04.1984 sau 25.04.1980).

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90-1,00$ m (STAS 6054/77).

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față de această 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, iar cea mai mică cantitate căzută într-un an a fost de 354,9 mm, în anul 2000.

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2,1-3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0,9 m/sec-4,2 m/sec.

□ **Geologia**

Din punct de vedere geo-tectonic, zona aparține părții interne a avan fosei carpatice, unde apar în adâncime depozite ce aparțin Pleistocenului inferior, iar la suprafață depozite aparținând Pleistocenului superior și Holocenului.

Pleistocenul inferior este identificat pe ambele maluri ale râului Ialomița și este constituit dintr-o succesiune de depozite argiloase, în alternanță cu strate de nisip, pietriș cu nisip, uneori cu bolovăniș, slab cimentate. Aceste depozite se întâlnesc în literatura de specialitate sub denumirea de „Strate de Cândești”.



Pietrișurile au o stratificație oblică torențială, cu un liant predominant nisipos cenușiu, cenușiu-verzui sau roșcat.

În masa de pietrișuri se întâlnesc lentile de nisipuri grosiere verzui și mai rar argilite nisipoase, puternic micafer pe fețe.

Elementele din pietrișuri provin în majoritate din șisturi cristaline (gnaise, cuarțite, amfibolite, micașisturi, șisturi cloritos-sericitoase și mai rar fragmente de calcare mezozoice sau gresii cretacico-paleogene).

Pleistocenul superior (qp3) apare în succesiune completă astfel:

- nivelul inferior (qp13) formează terasa înaltă de pe partea stângă a râului Dâmbovița cu extindere mică în partea de nord-vest a teritoriului studiat constituit din depozite aluvionare (pietriș cu bolovăniș și nisip în strate cu grosimi de 2,00-5,00 m) acoperite de depozite argiloase cafeniu-roșcate;
- nivelul mediu (qp23) intră în alcătuirea depozitelor ce formează terasa superioară din interfluviul Ialomița-Dâmbovița reprezentate printr-un strat de pietriș cu nisip gros de cca 5,00-20,00 m acoperit de argile sau argile prăfoase cafenii și roșcate. Pe alocuri aceste argile ating grosimi de 3,00-5,00 m.
- nivelul înalt (qp33) este reprezentat prin depozitele ce alcătuiesc terasa inferioară a râului Ialomița și este reprezentat prin depozite grosiere fluviale cu grosimea de 6,00-30,00 m acoperite de depozite argiloase și prăfoase.

Holocenul superior (qh2) reprezintă depozitele actuale ce formează lunca râului Ialomița și terasa joasă a acestuia. Este constituit în cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare, reprezentate prin pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri cu grosimi de 2,00- 4,00 m.

Tectonica zonei este marcată de prezența în zonă a diapirelor de sare (criptodiapire) ce formează structurile anticlinale (anticlinalul Viforâta la nord și Șuța la sud în dreptul satului Lucieni).

Între ele, chiar pe teritoriul municipiului Târgoviște se formează o structura sinclinală – sinclinalul Târgoviște, importantă din punct de vedere hidrogeologic.

□ **Hidrogeologia**

Din punct de vedere hidrogeologic, în urma cercetărilor efectuate în zona orașului Târgoviște au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- Complexul acvifer sub presiune cantonat în depozitele pleistocen superioare și inferioare;
- Sistemul acvifer freatic cu cantități mici de apă este cantonat în depozitele holocenului superior cu grosime mică și ale pleistocenului superior.

Direcția de curgere a apelor freatice urmărește orientarea pantei morfologice.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 1,00-3,00 m în zona de nord a orașului Târgoviște de pe partea stângă a râului Ialomița, 8,00-10,00 m în microraioul II, 6,00-7,00 m pe zona de terasă joasă din zona Parcului Chindia, 14,00-21,00 m în zona Piața 2 Brazi, 8,00-13,00 m pe terasa joasă dintre Calea Ialomiței și strada Căpitan Andreescu.

În zona centrală, în puțul de la Mondial a fost interceptat un strat acvifer cu debit redus, în intervalul 15,00-18,00 m.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Datorită exploatărilor petroliere din zona terasei joase, apa sistemului acvifer freatic este vulnerabilă la poluare.

Complexul acvifer sub presiune este cantonat în depozitele Pleistocenului superior și Pleistocenului inferior.

Stratele acvifere de medie și mare adâncime au fost identificate în zona orașului Târgoviște prin execuția a peste 100 de puțuri de explorare-exploatare cu adâncimea cuprinsă între 50-200 m.

În prezent o mare parte din aceste puțuri sunt abandonate din cauza restrângerii activității unităților industriale.

Datele testelor de pompare în faza de execuție-explorare a puțurilor de apă indică pentru structurile acvifere din subteranul orașului Târgoviște o structură cu potențial acvifer mediu.

Conform hărții hidrogeologice scara 1 : 100.000 a Institutului Geologic pentru stratele acvifere de medie adâncime, direcția de curgere este de la nord-vest către sud-est cu gradientul de 1%.

În municipiul Târgoviște o mare parte din populație are acces la apa potabilă prin sisteme autorizate sanitar, calitatea apei potabile distribuite prin sistemul public de aprovizionare fiind monitorizată de Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița.

Apa potabilă este asigurată din sursele subterane din vecinătatea municipiului din fronturile de captare de la Mănești, Lazuri-Văcărești, Dragomirești și Butoiu-Hulubești.

□ **Riscul seismic**

Din punct de vedere **seismic**, municipiul Târgoviște se încadrează în zona de macro seismicitate $I = 8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1-93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului, $a_g = 0,30-0,35$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7-1,00$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice care se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

□ **Riscul de inundabilitate**

Pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomene de inundabilitate deoarece cursurile de apă permanente sunt situate la distanță mare.

În zonele depresionare și cu substrat format predominant din roci argiloase, apa din precipitații stagnează o perioadă de timp, împiedicând astfel dezvoltarea vegetației. De altfel litologia interceptată în unele foraje denotă faptul că la un moment dat în zonă existau bălți și areale mlăștinoase.

Conform hărților realizate în cadrul: “Directiva 2007/60/CCE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă-elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații” zona nu prezintă hazard și risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

□ **Riscul de instabilitate**

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din “Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor,refacere și protecție a mediului”.



Pe teritoriul studiat predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab consolidate sau neconsolidate, de tipul nisipurilor și pietrișurilor, dar și roci cu granulație fină din categoria argilelor.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase crează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate. Astfel factorul litologic pe zona investigată are valoarea de 0.1.

Zona investigată este plană, pantile fiind subunitare. Energia de relief coroborată cu structura geologică a zonei determină susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu pantă mare.

Din punct de vedere teritoriul studiat se caracterizează prin strate orizontale, fără o tectonică complicată, astfel ca factorul structural este 0.1.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi relative mari pe zona investigată. Astfel factorul hidrogeologic este nul.

Valoarea factorului de mediu de hazard indică faptul că zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

2.4. Circulația

□ *Încadrarea în rețeaua de localități*

Municipiul Târgoviște este situat în partea de centru-sud a țării, în inima județului Dâmbovița, la cca 80 km distanță de București, 50 km de Ploiești, 70 km de Pitești, respectiv 28 km de Găești, 65 km de Sinaia și la 67 km de Câmpulung Muscel.

Este așezat la întretăierea drumurilor naționale DN71 Bâldana-Sinaia, DN72 Găești-Ploiești și DN 72A Târgoviște-Câmpulung, care asigură legătura cu capitala țării și cu cele mai importante centre urbane din vecinătate.

□ *Circulația în zona care face obiectul reglementărilor prezentei documentații*

Circulația în zonă este definită de drumul național DN72 (Strada Laminorului). DN72 se desprinde din DN7 în zona centrală a orașului Găești și își desfășoară traseul pe direcția generală sud-nord până în zona Municipiului Târgoviște, în cadrul căruia servește parțial ca șosea de centură (din care se desprinde drumul de acces ce deservește obiectivul). Aceasta concentrează traficul greu care are interdicție de a pătrunde în interiorul orașului, cu unele excepții, aspect reglementat prin indicatoare rutiere la toate punctele de acces. Din zona municipiului Târgoviște, direcția generală urmată de DN72 se schimbă către est, până în apropierea municipiului Ploiești, unde se intersectează cu DN1.

În zona obiectivului, DN72 (Strada Laminorului) are 4 benzi de circulație x 3m fiecare, câte două pe fiecare sens. Conform kilometrajului drumului național, acest sector al drumului este încadrat pe partea dreaptă (cu obiectivul) de spații verzi de 2,2m lățime și trotuar l=3m, iar pe partea stângă de un trotuar l=1,5m.



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Drumul de acces NC86998 are carosabilul din asfalt l=5,50m, cu 2 benzi de circulație, câte una de 2,75m pe fiecare sens. Carosabilul este degradat, iar marcajele lipsesc. Nu există trotuare pietonale.

Parcela are acces amenajat, însă acesta este degradat și subdimensionat, fiind necesară refacerea acestuia, pe același amplasament, dar cu îmbunătățirea caracteristicilor tehnice, pentru a respecta rigorile AND 600/2010. Accesul va fi unul local, cu raze de racordare circulară simplă minim R=12m, ce va fi amenajat numai după obținerea acordului administratorului drumului (Primăria Târgoviște) în acest sens.

CARACTERISTICILE TRAMEI STRADALE EXISTENTE

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
1	2	3	4	5
Strada Laminorului (Sector al DN72)	≈ 256m între Șoseaua Găești și Calea Câmpulung	MODERNIZAT	II, de legătură	4 benzi x 3,00m, câte 2 pe fiecare sens; trotuare pe ambele părți
Drum de acces (NC86998)	≈ 327m între Strada Laminorului și incinta Remat SA	DEGRADAT	IV, de folosință locală	2 benzi x 2,75m, câte 1 pe fiecare sens
Accese propuse prin prezentul proiect, pe teren NC73995	907,10M	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	l=7,00m, cu circulație în ambele sensuri, respectiv l=3,50...5,00m cu circulație în sens unic

Din măsurătorile efectuate am constatat că există poluare fonică moderată în zona studiată, generată în principal de traficul de pe DN72, dar și de activitățile industriale din zonă. Pe viitor se prevede o creștere a traficului rutier în zona obiectivului.

CARACTERISTICI ALTE TRAFICULUI EXISTENT – VALORI DE TRAFIC

În urma recenziei traficului realizat pe acest sector al DN72 (strada Laminorului) au rezultat următoarele date:

Punct măsurare	Strada	Nr. benzi/sensuri	Valori de trafic maxim înregistrate (Vet/h)	Capacitate Vet./h	Indicele debit-capacitate %
1	DN 72 (Strada Laminorului)	4/2	1244	2700	45,56%



Traficul, atât de autoturisme cât și cel de vehicule grele, 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 între orele 7.00 și 9.00, având un spor de circulație de aproximativ 21 vehicule etalon/minut. Ca urmare a analizei efectuate am constatat că circulația pe sectorul de stradă analizat corespunde nivelului de serviciu. Drumul de acces prezintă un trafic redus, de sub 1vet/minut.

2.5. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

La momentul elaborării documentației, terenul studiat, identificat prin numărul cadastral 73995, se prezintă ca un teren liber de construcții. Conform prevederilor actuale ale Planului Urbanistic General în curs de avizare (Elaborator SC Areal Design SRL) al municipiului Târgoviște, terenul este încadrat în subzona pentru activități industriale dezvoltate în unități mari și mijlocii

- *Relaționări între funcțiuni*

Nu exista incompatibilitati funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Zona reglementată nu este ocupată de fond construit.

2.6. Echipare edilitară

Strada Laminorului este bine deservită de rețele edilitare publice: alimentare cu apă, canalizare, colectarea apelor pluviale prin rigole carosabile, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

Se propune racordarea noilor construcții și instalații la rețelele edilitare existente în imediata vecinătate a amplasamentului.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999 – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului.

Anunț privind Intenția de elaborare PUZ a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/84645/04.08.2025.



Anunț privind Etapa de elaborare propuneri a fost depus la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 57/119478/04.11.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform Certificatului de Urbanism nr. 556/16.07.2025, eliberat de Primaria municipiului Târgoviște, pentru aprobarea P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO , ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE, se vor elabora următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat la cerința Af
- Studiu de circulație întocmit de un specialist RUR – G7
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară însoțit de ingineri specialiști RUR-G1

- Plan de situație vizat OCPI stereo 70 (ridicare topo);

De asemenea se vor obține următoarele AVIZE DE SPECIALITATE: – Aviz oportunitate

- Aviz Arh.Șef – CTATU Municipiul Târgoviște
- Aviz Arh.Șef – CTATU CJD
- Aviz DAPPP – administrator drum
- Aviz Poliția Rutieră – Serviciul Circulație
- Aviz D.S.P
- Aviz Agenția pentru protecția mediului
- Aviz S.G.A.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului
- definirea măsurătorilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei.

Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare



□ *Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic*

Din punct de vedere morfologic, zona cercetată este situată pe terasa superioară din interfluviul Ialomița-Dâmbovița cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, terenul de fundare pentru viitoarea construcție este format din pământuri coezive până la adâncimea de 1.70/2.30m și slab coezive/necoezive, cu compresibilitate redusă până la adâncimea de 6.0m.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.00 m CTN.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel moderat.

Săpăturile pentru fundații vor fi recepționate, în mod obligatoriu, de către cel care a întocmit prezentul studiu sau de către un alt proiectant geotehnician cu experiență.

Procesul verbal ce se va întocmi (de recepție calitativă a terenului de fundare) va consemna în mod explicit dacă condițiile din teren corespund premiselor avute în vedere la proiectare (sau vor fi necesare măsuri suplimentare) și va fi atașat la CARTEA TEHNICĂ A CONSTRUCȚIEI.

Verificarea naturii terenului de fundare nu este inclusă în studiul geotehnic și se va putea executa la solicitarea în scris a constructorului sau beneficiarului și va decontată de către aceștia.

Terenul este local relativ plan (amenajat antropic cu platforme și zone în care au fost depozitate umpluturi) și stabil în condițiile actuale.

Se recomandă realizarea de trotuare înconjurătoare pentru orice structura de fundare, cu rol de protecție la infiltrațiile de apă în zona activă 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.

□ *Concluzii și recomandări ale studiului de circulație*

Intersecții cu probleme, priorități

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

Disfuncționalități

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații nu au fost identificate disfuncționalități.

PROGNOZĂ ȘI SCENARII

Traficul generat de obiectiv

Pentru evaluarea condițiilor de circulație pe trama stradală adiacentă, în ora de vârf, se va considera ca traficul generat de terenul studiat, atât cel individual motorizat, cât și cel public, va fi conform distribuției modale și a cererii de transport al localității. Principalele moduri de transport raportate la nivelul localității sunt: mersul pe jos, autoturismul personal șofer/pasager și transportul în comun.



În analizele din cadrul studiului, se consideră că față de situația din prezent, după implementarea ambelor faze ale proiectului, vârful de trafic generat de obiectiv va cunoaște o ușoară creștere, de cel mult 35vet/oră, trafic ce va fi integral preluat de Strada Laminorului (DN72) și ulterior de drumul de acces.

Asigurarea circulației în interiorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul STAC:

Pentru realizarea obiectivului „CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE” în Județul Dâmbovița, municipiul Târgoviște, Strada Laminorului, nr.14, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- Realizarea acceselor carosabile din incintă, conform planurilor anexate
- Refacerea accesului la drumul de pe parcela NC86998, astfel încât să fie respectate prevederile AND 600 - 2010 Intersecții la nivel;
- Amenajarea unei treceri pentru pietoni marcată și semnalizată corespunzător pe zona în care accesul la incinta întrerupe trotuarul drumului de acces
- Amenajarea de locuri de parcare în incinta deținută de beneficiar, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicată, astfel:
 - Pentru zona cu funcție IS – *instituții și servicii* (etapa 1) sunt necesare 6 locuri de parcare pentru zona de service auto și spălătorie auto, la care se adaugă 2 locuri pentru recepție și 2 locuri pentru spațiile comerciale (magazin piese auto + cafenea), pentru un minim necesar de 10 locuri. Au fost prevăzute 41 de locuri de parcare în zona IS (etapa 1)
 - Pentru zona cu funcție ID – *industrie*, sunt necesare minimum 27 de locuri de parcare pentru hală și 8 locuri pentru zona administrativă, pentru un minim necesar de 35 de locuri de parcare. Au fost prevăzute 36 de locuri de parcare în zona ID (etapa 2)

În total vor fi necesare minimum 46 de locuri de parcare. Au fost prevăzute 77 de locuri de parcare. Locurile de parcare vor avea dimensiunile 2,50x5,00m și vor fi poziționate perpendicular pe accesele carosabile.

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*”, prin urmare, dintre cele 77 de locuri de parcare propuse, **4 locuri vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii.** Acestea vor fi poziționate astfel încât să fie facil accesul în diversele obiective din incintă și vor avea spațiu liber de manevră $l = \min. 1,2m$ pe una dintre laturi. Sistemizarea se va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 – Geometria parcării cu modificările și completările ulterioare.

- Conform cerințelor Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor cu modificările și completările ulterioare – Art. 15, punctul 1 impune ca: „*În cazul clădirilor*



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, care au mai mult de 10 locuri de parcare, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice". Pentru obiectivul de față, având 77 de locuri de parcare, va fi necesară încastrarea tubulaturii pentru cablurile electrice necesare stațiilor de reîncărcare pentru cel puțin 16 locuri de parcare. La începerea funcționării obiectivului va fi necesară funcționarea a cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice.

- Organizarea circulației în sens unic, în jurul hălei propuse prin aplicarea de indicatoare și marcaje conform planului de situație anexat.

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

Proгноza traficului în ipoteza fără realizarea investiției

Poziția de recenzie	Vet/h maxim orar anul 2024	Vet/h maxim orar anul 2029	Vet/h maxim orar anul 2034	Capacitate maxima Vet/h STAS 10145/5
Strada Laminorului (DN72)	1244,5	1449,12	1683,74	2700

Se observă din simularea de mai sus că traficul prognozat pe perioada 2025-2035 nu va depăși capacitatea de preluare a străzii analizate. Față de situația din prezent se preconizează că pe viitor, obiectivul va adăuga la acest trafic prognozat un vârf de maximum de 35 de vehicule etalon pe oră pe Strada Laminorului. Raportat la capacitatea maximă străzii, se consideră că obiectivul nu va duce la depășirea acesteia.

Proгноza traficului în ipoteza cu realizarea investiției

Traficul estimat generat de obiectiv, de cca. 35 vet/h (luând în calcul ambele etape ale investiției) va fi preluat integral de strada Laminorului, din care se face accesul indirect, prin intermediul drumului de acces (NC86998). Chiar dacă accesul se va realiza din acesta, traficul va fi preluat integral tot de Strada Laminorului.

Concluzii și recomandări

Obiectivul propus va avea o influență redusă asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent, având în vedere specificul acestuia.

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. De remarcă faptul că în prezent, acest sector al DN72 – Strada Laminorului se încadrează în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,45, iar conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va ajunge în categoria B (Ușoară aglomerare, fără a împiedica manevra de pe o bandă



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

pe cealaltă), atât în ipoteza cu sau fără investiția de față cu un raport volum/capacitate = 0,624 fără investiție, respectiv 0,637 cu investiție (ambele etape ale acesteia).

În lipsa unor noi rute care să fluidizeze traficul din zonă ori a unor alte facilități care să scadă numărul vehiculelor etalon ce tranzitează zona. Având în vedere expansiunea activităților industriale în zona de sud-vest a orașului, posibilitatea ca acest sector al DN72 să ajungă în situația de blocaj la orele de vârf este moderată. Pentru a preîntâmpina sau întârzia apariția acestei situații pot fi luate măsuri precum:

- Încurajarea utilizării transportului în comun; În ceea ce privește variantele alternative de transport, obiectivul intră în raza de deservire a stației de autobuz „SARO”, aceasta fiind tranzitată doar de unul dintre traseele SPMT (traseul 13)
- Amenajarea unei piste de biciclete pe partea dreaptă (cu obiectivul) a Străzii Laminorului, unde ampriza permite acest lucru, pentru a scădea presiunea asupra traficului rutier.

□ *Concluzii și recomandări ale studiului de echipare edilitară*

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conducta de apă existentă pe strada Laminorului.

Pe strada Laminorului există două conducte de distribuție apă potabilă:

- o conductă PEID Dn 560 mm
- o conductă PEID Dn 180 mm

Necesarul de apă la sursă, considerând că toți potențialii consumatori vor avea instalații pentru obiectivele ce pot fi propuse și anume construire service auto, acces pietonal și auto, cu amenajare zonă depozitare/hale industriale, montare panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe, se estimează un debit de apă Q_s zi max = 0,32 l/s.

Sunt necesari de asemenea, hidranți de incendiu supraterani, cu un debit de 2,5 l/s.

Restricții la proiectarea și execuția rețelelor de apă

- Pentru zona studiată, în cazul în care alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelelor existente, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a apei reci de la Compania de Apă Târgoviște – Dambovița, respectând punctul de racord și dimensiunile de bransare acceptate de furnizor.
- Pentru rețeaua nou prevăzută, va fi realizat camin de vane în așa fel încât orice sectionare a rețelei de apă aflată în avarie, să scoată din funcțiune cât mai puțini consumatori.
- Orice rețea de apă va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- În cazul în care rețelele de apă necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

la Primăria municipiului Targoviste, Serviciul circulație al Poliției municipiului Targoviste, etc., iar durata execuției sa fie minimă.

- *În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de apa sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executata de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.*

Reteaua de canalizare menajeră

Reteaua de canalizare menajera din incinta va fi realizata din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 250 mm. Conform breviarului de calcul, debitul de apa uzata este $Q_{uz\,zi\,max} = 0,12\,l/s$.

Caminele de canalizare de racord s-au prevazut prefabricate, din beton Dn 1000 mm.

Caminele se vor acoperi cu capace cu rama din fonta, carosabile conform STAS 2308.

Conductele se vor monta respectând aceleasi conditii ca la retelele de apa, adica vor avea o zona de protectie de 15 cm de nisip deasupra si sub conducta.

Deasupra stratului superior de nisip se accepta material fin provenit din sapatura, în straturi tasate, de cca 30 cm grosime.

Pe rețeaua de canalizare menajeră, la intersecții, la schimbarea pantei precum și în aliniament la distanțe de maxim 70 m s-au prevăzut cămine de vizitare. Căminele vor fi acoperite cu capace și rame din material compozit prevazut cu sistem antifurt.

Evacuarea apelor pluviale

Apa meteorica va fi captata de acoperisul cladirilor si deversata liber in incinta, de unde prin sistematizarea verticala a acesteia, vor fi dirijate cate spatiile verzi si apoi apele curgatoare, permanente sau nepermanente existente in zona.

Conform breviarului de calcul, debitul de apa meteorica este $Q_{uz\,zi\,max} = 197,167\,l/s$. Apa meteorica colectata de pe suprafetele carosabile/parcari va fi colectata prin intermediul gurilor de scurgere simple, din polietilena, cu sifon si depozit, colectoare ingropate, deversare intr-un separator de nisip si un separator de hidrocarburi.

Restricții la proiectarea și execuția rețelelor de canalizare propuse:

- *Rețelele de canalizare din incinta obiectivelor, precum și colectorul final care urmează a fi racordat la rețelele stradale existente vor fi dimensionate cu generozitate de proiectant, acesta ținând cont și de aportul în debite adus de apele pluviale colectate din incinta obiectivului.*
- *Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.*
- *La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriza” cu o societate specializata în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele*



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, cu timpul de execuție cel mai scurt.

- *În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Targoviste, Serviciul circulație al Poliției municipiului Targoviste, etc., iar durata execuției să fie minimă.*
- *În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de canalizare sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.*

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a localitatilor din judetul Dambovita este asigurată de compania Distrigaz Sud Rețele.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții si/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Restricții la proiectarea și executarea rețelelor de gaze propuse:

- *Pentru zona studiată în care alimentarea cu gaze se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a gazelor de la S.C. DISTRIGAZ. S.A. , respectând punctul de racord și dimensiunile de bransare acceptate de furnizor.*
- *Se recomandă ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zona studiată să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL.*
- *Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.*
- *În cazul în care pe perioada execuției rețelelor și bransamentelor de gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executată de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.*

Alimentarea cu energie termică



Producerea energiei termice pentru încălzire se va face în mod individual, prin centrale termice individuale sau pompe de caldura.

Centrala termica individuala poate fi si electrica sau cu functionare cu combustibil gazos.

Alimentarea cu energie electrică

Furnizarea electricității este asigurată de Distribuție Energie Electrica Romania – Sucursala Targoviste.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua publică de joasă tensiune, LES 20 Kv, aflată pe partea amplasamentului studiat.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220/380 V) vor fi realizate cu cabluri electrice subterane.

Iluminatul spațiilor de parcare

Se va realiza iluminatul zonelor de parcare proiectate cu corpuri de iluminat cu LED-uri alimentate cu panouri fotovoltaice.

Instalația de iluminat cu panouri fotovoltaice asigură un nivel de iluminare mediu de 5 lux calculat pe zonele desemnate. Iluminatul este comandat cu ajutorul unui programator orar integrat în sistem. Iluminatul funcționează de seara până dimineața. Între anumite ore din noapte stabilite împreună cu beneficiarul intensitatea iluminării scade la 33% din nivelul nominal.

Instalația de iluminat parcare cu panouri fotovoltaice este compusă dintr-un panou fotovoltaic ce încarcă un acumulator cu ajutorul unui regulator. Acumulatorul alimentează cu energie un corp de iluminat. Acest corp de iluminat este echipat cu LED-uri ce asigură o eficiență luminoasă bună cu un consum scăzut de energie.

Întreaga instalație este montată pe un stâlپ metallic. Înălțimea de montaj a corpului de iluminat este 4.5m deasupra solului.

Rețeaua de telefonie și internet (fibră optică)

Sistemul de telefonie și internet se va extinde la cerere pentru obiectivul propus.

- Traseul rețelilor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale;
- Semnalul transmis va fi asigurat prin abonare la furnizorii locali de astfel de servicii, acest lucru fiind opțional pentru fiecare utilizator în parte;
- Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor;
- Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Certificatului de Urbanism nr. 556 din 16.07.2025, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2229/05.07.1995, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgoviște nr. 9/1998 prelungit conform O.U.G. 51/21.06.2018 prin HCL nr.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, situația terenurilor care fac obiectul prezentei documentații se prezintă astfel:

Regimul juridic

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și conform Legii nr. 124/2024 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 33/2023 privind prorogarea unor termene în domeniul urbanismului și al construcțiilor).

Forma de proprietate: teren, proprietate privată, în suprafață de 20.397 mp conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 88117/01.07.2025.

Imobilul nu are statut de monument istoric, nu este parte a unui ansamblu istoric și nu este amplasat într-un sit arheologic clasat.

Servituți: - în zona de protecție conform normelor sanitare. - conform prevederilor art. 17 din Ordinul nr. 3710/2017 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, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel, imobilele cu NC 88176 și NC 88769 se încadrează, conform Procesului verbal nr. 1/20.12.2022, în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox S.A. pentru frecvența 10^{-6} cât și pentru frecvența de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A, B, C.

Regimul economic

Categoria de folosință a terenului : arabil

curți-construcții – cf. Extras CF nr.96740/21.07.2025

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zona de unități industriale, de depozitare și transport. Conform PUG și RLU aprobat, parcela de teren face parte din zona I - zonă de unități industriale și depozitare și transport - Zona industrială Sud.

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

Funcțiunile interzise:

Locuire - LM, LI cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanență, acolo unde legislația prevede acest lucru, împreună cu măsurile aferente;

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 folosința exclusivă a unităților industriale;

Unități militare - S cu activități periculoase pentru activitatea industrială cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activităților industriale;



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; 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.

Utilizări permise:

Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu;

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);

Posibilitatea creșterii, precum și obligativitatea menținerii sau a descreșterii față de situația existentă a parametrilor urbanistici în fiecare din zonele industriale;

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:

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

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 rețelilor edilitare și tehnologice.

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 întreaga zonă I se vor respecta normele de semnalizare a înălțimii construcțiilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

Pentru fiecare parcelă 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. Prin PUZ se pot stabili condiții de comasare a spațiilor libere de pe parcelă pentru a putea fi plantate într-un mod avantajos funcțiunii dominante dar și a spațiului urban înconjurător.

Zona de impozitare: C.

Regimul tehnic

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. aferent, imobilul se află în zona I -- zonă de unități industriale și depozitare și transport - Subzona de unități industrial realizate izolat. În zona funcțională I, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu este prevăzut C.U.T. Pe fiecare parcelă 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.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata, art. 47 alin. (3) lit. d) coroborat cu prevederile art. 7.6.6. din P.U.G. și R.L.U. aprobat, este necesară elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ, întocmită prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobarea acesteia de autoritatea publică locală.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona care face obiectul prezentei documentații PUZ este situată în partea de sud a municipiului Târgoviște, pe strada Laminorului, într-un areal cu caracter industrial, marcat de intervenții urbane fragmentare și lipsa unei viziuni unitare de dezvoltare.

Terenul se află într-o stare de nevalorificare funcțională și nu oferă, în forma actuală, calități de mediu sau elemente de cadru natural semnificative. Vegetația spontană este redusă, iar relația cu spațiile verzi din zonă este inexistentă. În acest context, propunerea vizează integrarea unui spațiu verde perimetral, care să contribuie la îmbunătățirea microclimatului, la crearea unei bariere



vegetale față de funcțiunile adiacente și la creșterea calității ambientale a zonei. Amenajarea peisagistică va fi corelată cu natura noii funcțiuni și va respecta cerințele investitorului privind caracterul durabil al intervenției.

Propuneri cu caracter general-teritorial:

- (Re)vitalizarea, re(amenajarea) și completarea spațiilor verzi și a vegetației existente considerate valoroasă;
- Reglementarea elementelor disfuncționale ale imaginii peisajului urban;
- Implementarea unor proiecte de specialitate peisagistică pe baza unor soluții verzi în cadrul sistemului verde creat (parcări verzi, spații verzi adiacente unor funcțiuni de interes public, pereți verzi, regenerarea zonelor rezidențiale și a celor edilitare)
- Creșterea gradului de reprezentativitate a zonei studiate prin amenajarea peisagistică a tuturor dotărilor aduse noi sau aflate deja în faza de construcție sau proiectare
- Introducerea acestor zone în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Târgoviște în urma implementării proiectelor de specialitate.

3.4. Modernizarea circulației

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 clărilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 051/2012.

- Realizarea acceselor carosabile și pietonale din incintă (din drumul cu NC 86998)
- Se va moderniza drumul de acces de pe latura sud vestică (conform *planșei U2 Reglementări Urbanistice*)
- Amenajarea locurilor de parcare în incintă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 și marcarea acestora;
- Aplicarea marcajului rutier aferent indicatoarelor oprire la ieșirile din incintă;

În incintă, circulația carosabilă se va realiza pe accesul principal cu lățimea de 7.00m având două benzi de circulație, câte una x 3,50m pe fiecare sens și accese secundare având lățimi variabile, de la 3,50m - acces mentenanță platformă baterii stocare energie la 5,00m în restul incintei.

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

- Locurile de parcare propuse în incintă vor fi marcate la nivelul carosabilului.
- Pe zona accesului, acolo unde trotuarul drumului de acces a fost întrerupt se propune realizarea unei treceri pentru pietoni. Aceasta va fi semnalizată cu indicatoare cu semnificația Trecere pentru Pietoni (G2) și cu marcasele convenționale la nivelul carosabilului.



- La ieșirea din incintă va fi instalat indicator cu semnificația Opre (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului Opre la nivelul carosabilului.
- Pentru a reglementa circulația în sens unic în jurul halei propuse vor fi instalate indicatoare G4 cu semnificația Sens unic, C1, cu semnificația Accesul interzis și B1 cu semnificația Cedează trecerea, conform planului de situație. În cazul celui din urmă va fi realizat inclusiv marcajul la nivelul carosabilului.
- S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse în incintă.

Asigurarea circulației în exteriorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul DTAC:

Strada Laminorului - DN72 are carosabilul din asfalt și elemente geometrice corespunzătoare. Aceasta a fost recent modernizată și are capacitatea portantă necesară pentru asigurarea accesului la obiectiv. Ea prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

În cazul drumului de acces, acesta nu prezintă trotuare pietonale, marcaje, iar carosabilul este degradat. Se recomandă amenajarea acestuia conform profilului transversal tip 2 anexat.

De asemenea, este necesară refacerea marcajelor, inclusiv realizarea marcajului la nivelul carosabilului aferentă indicatorului oprire de la ieșirea spre Strada Laminorului.

Deoarece drumul de acces întrerupe trotuarul Străzii Laminorului, este necesară amenajarea unei treceri pentru pietoni marcată la nivelul carosabilului și evidențiată prin indicatoare G2 cu semnificația Trecere pentru pietoni.

Pentru a corela semnalizarea cu marcajul longitudinal continuu de pe axul Străzii Laminorului, la ieșirea de pe drumul de acces va fi instalat indicator D3 cu semnificația La dreapta, iar pe sensul opus va fi instalat indicator C24 cu semnificația interzis a vira la stânga.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Reglementările urbanistice propuse în continuare vizează terenul cu numărul cadastral 73995.

Se propune ca terenul să aibă două zone funcționale:

1. IS – Instituții și servicii (pe o suprafață de 5877.7 mp)

2. ID – Industrie (pe o suprafață de 14519.3 mp)

Proporțiile funcțiunilor sunt:

- **IS – 28.81%**
- **ID – 71.19%**

INDICATORI EXISTENȚI

Funcțiune dominantă = Zona pentru unități industriale, depozitare și transport

POT maxim = 0%

CUT maxim = 0



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

INDICATORI PROPUȘI (MAXIM ADMIS)

ZONA IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII

P.O.T. maxim = 30%

C.U.T. maxim = 0.6

Regim de înălțime maxim admis = P+1E

Înălțime maximă a construcțiilor = 7.00 m

ZONA ID – INDUSTRIE

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 0.8

Regim de înălțime maxim admis = P+1E

Înălțime maximă a construcțiilor = 10.00 m

Pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
- accesuri pietonale și carosabile în incintă;
- amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
- spații verzi și amenajări peisagistice;
- circulație ocazională a autovehiculelor;
- parcaje pentru utilizatori, salariați și aprovizionare;
- semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

RETRAGERI

Pentru imobilul reglementat prin prezentul PUZ, retragerile edificabilului față de limita de proprietate sunt variabile, *conform Planșei U2 Reglementări Urbanistice*. Retragerile dintre edificabilele propuse pentru NC 73995 sunt de 25,00 m.



**BILANȚ SUPRAFEȚE - SITUAȚIA PROPUȘĂ PE AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT:
TEREN NR. CADASTRAL 73995**

Criteriu	Situație existentă în teren		Reglementări urbanistice			
Zona funcțională	I		IS		ID	
Funcțiune dominantă	Zona pentru unități industriale, depozitare si transport		Instituții și servicii		Industrie	
Suprafața	20 397 mp		5 877.7 mp		14 519.3 mp	
POT	0%		30%		40%	
CUT	0		0.60		0.80	
Rh maxim	0		P+1		P+1	
H maximă clădiri*	0		7.00 m		10.00 m	
Suprafață minimă spații verzi	0 mp	0%	20%			
Suprafață totală teren PUZ	20 397 mp	100%	5877.7mp	28.81%	14519.3mp	71.19%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă va fi asigurată din rețeaua publică existentă pe Strada Laminorului prin intermediul unui branșament.

Canalizarea menajeră și pluvială

Instalația de canalizare menajeră asigură colectarea și evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare. Apele uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a grupurilor sanitare/dușurilor din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară existentă la limita incintei. Acolo unde declivitățile terenului o impun, va fi necesară instalarea unor stații de pompare a apelor uzate.

Apele accidentale de pe pardoseală se vor colecta cu ajutorul sifoanelor de pardoseală din inox.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate în rețeaua de canalizare exterioară de incintă dedicată. Burlanele vor fi prevăzute cu piese speciale pentru curățire, la baza acestora.

Apele pluviale colectate cu ajutorul gurilor de scurgere de pe suprafața parcajelor vor fi direcționate spre un separator de hidrocarburi, prevăzut și cu decantor de aluviuni și apoi deversate



la canalizarea publică existentă pe Strada Laminorului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se poate face prin extinderea rețelei de gaze din conducta de distribuție a gazelor naturale aflată pe Strada Laminorului, printr-o rețea de distribuție redusă presiune. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii. Conducta proiectată se propune din țevă de polietilenă de înaltă densitate. La schimbările de direcție, la intersecția cu alte conducte și la ieșirea din subteran se vor prevedea răsuflători de gaze care să permită eventualelor scăpări de gaze să ajungă la suprafață pentru a fi depistate ușor și în timp util.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, traseul va fi marcat pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

3.7. Protecția mediului

Amplasamentul analizat, situat pe strada Laminorului din zona sudică a municipiului Târgoviște, se află într-o zonă cu caracter economic-industrial, ceea ce permite integrarea firească a funcțiunilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal: construire service auto, împrejmuire teren, amenajare accese pietonale și auto, realizarea unei zone de depozitare și hale industriale, montarea de panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe, cu implementare etapizată în două faze. Aceste funcțiuni sunt compatibile cu profilul urban al zonei și nu generează impact semnificativ asupra mediului înconjurător. Activitățile preconizate presupun un potențial redus de poluare, fiind asociate în principal cu emisii provenite din traficul auto (oxizi de azot, oxizi de sulf, monoxid de carbon, pulberi în suspensie), un nivel moderat de zgomot aferent activităților industriale și tehnice, precum și generarea de deșeuri specifice (tehnice, ambalaje, uleiuri uzate etc.).

Pentru limitarea acestor efecte asupra mediului, proiectul prevede amenajarea unui spațiu verde perimetral, cu rol de protecție și îmbunătățire a microclimatului local. Deșeurile rezultate vor fi colectate selectiv, în recipiente închise, adaptate fiecărui tip de deșeu, și vor fi preluate de operatori autorizați, în baza contractelor de salubritate. Deșeurile periculoase (precum uleiurile și filtrele uzate) vor fi gestionate conform legislației de mediu în vigoare. Zonele tehnice vor fi dotate cu sisteme adecvate de ventilație și evacuare a aerului viciat, iar sursele potențiale de zgomot vor fi izolate corespunzător, acolo unde este necesar.

În etapa de execuție a lucrărilor, șantierul va fi împrejmuit și semnalizat conform normelor, pentru a preveni accesul persoanelor neautorizate și a proteja sănătatea și securitatea muncitorilor. Se vor respecta toate prevederile legale privind protecția mediului, siguranța în muncă și sănătatea populației. Lucrările care implică intervenții asupra domeniului public (precum bransamentele la rețelele edilitare) vor fi executate cu prioritate prin metode neinvazive, precum forajul orizontal dirijat, evitându-se pe cât posibil săpăturile deschise. În cazul afectării unor suprafețe publice, acestea vor fi aduse la starea inițială, folosindu-se tehnologii și materiale conforme cu cele existente.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Activitățile propuse prin PUZ se vor desfășura cu respectarea integrală a legislației privind protecția mediului, fiind prevăzute măsuri concrete pentru prevenirea, reducerea și compensarea oricărui impact posibil asupra factorilor de mediu. De asemenea, montarea panourilor fotovoltaice și a sistemelor de stocare a energiei contribuie la creșterea sustenabilității proiectului, prin utilizarea unor surse regenerabile și reducerea dependenței de resurse convenționale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Terenurile care fac obiectul P.U.Z. sunt în proprietatea privată a persoanelor juridice și nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor sau schimbarea regimului juridic al acestora.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Strategia de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. care vizează realizarea unui service auto, împrejmuirea terenului, amenajarea acceselor pietonale și auto, dezvoltarea unei zone de depozitare și hale industriale, montarea de panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe, etapizate în două faze se aliniază direcțiilor strategice de dezvoltare urbană ale municipiului Târgoviște. Proiectul este compatibil cu caracterul existent al zonei sudice a orașului, predominant industrial, dominată de funcțiuni productive și servicii tehnice. Investiția contribuie la revitalizarea și diversificarea unei zone economice consolidate, prin integrarea coerentă a noilor funcțiuni în fondul construit existent.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o etapă de implementare propriu-zisă a investiției, ci constituie o fază premergătoare, de reglementare urbanistică, menită să fundamenteze o dezvoltare durabilă, funcțională și controlată a terenului studiat. Documentația propune un cadru clar din punct de vedere funcțional, tehnic și urbanistic, care va ghida dezvoltarea etapizată a proiectului în conformitate cu normele în vigoare și cu tendințele de modernizare a infrastructurii economice urbane.

Prevederile PUZ-ului reflectă necesitatea valorificării unui teren situat într-o zonă urbanizabilă cu potențial economic, prin diversificarea funcțiilor productive, tehnice și energetice, cu accent pe sustenabilitate. Amenajarea unui service auto și a unei zone industriale moderne, alături de integrarea unor surse regenerabile de energie (panouri fotovoltaice și sisteme de stocare), contribuie la adaptarea zonei la cerințele actuale de eficiență energetică și economie circulară.

Regulamentul de urbanism propus urmărește organizarea coerentă a incintei în raport cu circulațiile existente, funcțiunile productive învecinate și rețelele edilitare, asigurând totodată condițiile necesare pentru accesibilitate, organizare tehnico-funcțională, gestionarea deșeurilor și crearea de spații verzi perimetrale. Investiția propusă va sprijini consolidarea profilului economic al zonei industriale, menținând echilibrul funcțional între dezvoltările existente și cele propuse.



AREAL DESIGN S.R.L.

B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic parcela identificată cu numărul cadastral 73995, situată pe strada Laminorului din municipiul Târgoviște, în vederea amplasării unor construcții și dotări destinate desfășurării de activități tehnice auto, industriale și conexe, într-un cadru funcțional modern și sustenabil. Proiectul propus asigură o utilizare eficientă a terenului, răspunde cerințelor de extindere a ofertei locale de servicii tehnice și productive, și se încadrează în direcțiile de dezvoltare urbană stabilite la nivelul municipiului.

4.2. Potențial de dezvoltare

Parcela studiată, situată pe strada Laminorului, se află într-o zonă urbană destinată în principal activităților industriale, logistice și de depozitare, cu accesibilitate bună și vecinătăți caracterizate prin funcțiuni productive, de servicii și comerț. Amplasamentul, localizat în partea sudică a municipiului Târgoviște, oferă premise favorabile pentru dezvoltarea unei investiții complexe, orientate către diversificarea funcțională și susținerea dezvoltării durabile a orașului. Proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (care prevede realizarea unui service auto, împrejmuirea terenului, amenajarea acceselor pietonale și auto, dezvoltarea unei zone de depozitare/hale industriale, montarea de panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe) răspunde atât cererii din zona sudică a municipiului pentru infrastructură tehnico-economică, cât și obiectivelor strategice de valorificare a terenurilor urbane disponibile.

Deși zona păstrează un caracter mixt, cu prezența unor terenuri construite, dar și a unor suprafețe libere sau parțial utilizate, intervenția propusă contribuie la activarea funcțională a unei parcele subutilizate. Prin introducerea unor funcțiuni productive și sustenabile, proiectul participă la consolidarea structurii urbane existente și la crearea unui cadru construit coerent, cu impact pozitiv asupra imaginii generale a zonei. Mai mult, componenta energetică a proiectului, prin montarea panourilor fotovoltaice și a sistemelor de stocare, reflectă preocuparea pentru eficiență energetică și integrarea principiilor economiei verzi.

Amplasamentul analizat se încadrează într-o subzonă cu potențial ridicat pentru dezvoltare economică, iar prezentul PUZ propune o reglementare urbanistică ce susține conversia funcțională a terenului într-o platformă modernă, dedicată activităților tehnico-industriale, cu dotări complementare. Etapizarea în două faze permite implementarea progresivă a investiției, în funcție de dinamica pieței și necesitățile operaționale. În acest context, proiectul contribuie la utilizarea rațională a resurselor urbane, susține dezvoltarea economică locală și diversifică oferta de servicii tehnice și facilități industriale în municipiul Târgoviște.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ – teritoriale

Scopul promovat de investitor vizează dezvoltarea unei infrastructuri tehnico-economice moderne, eficiente și sustenabile, care să contribuie la creșterea atractivității zonei sudice a municipiului Târgoviște și la valorificarea unui teren urban subutilizat. Prin realizarea unui service auto, dezvoltarea unei zone de depozitare și hale industriale, precum și integrarea unor surse



regenerabile de energie, investiția se aliniază principiilor de dezvoltare durabilă, eficiență energetică și responsabilitate față de mediu.

Proiectul are potențialul de a genera locuri de muncă, atât în faza de execuție, cât și în cea de operare, contribuind la reducerea șomajului, creșterea nivelului de trai și susținerea unei economii locale funcționale. Totodată, investiția propune o abordare coerentă asupra organizării spațiului urban, cu impact direct asupra calității ambientale a zonei. Amenajarea incintei și introducerea funcțiunilor propuse vor îmbunătăți considerabil imaginea percepută din exterior, asigurând totodată un cadru tehnic și estetic funcțional la interior.

Zona nou-construită și amenajată va genera un efect catalizator în privința conversiei funcționale a terenurilor adiacente, în special acolo unde există rezerve funciare nevalorificate. Prin această intervenție se creează un precedent pozitiv pentru regenerarea economică și funcțională a unei zone industriale aflate în tranziție, încurajând investițiile ulterioare și creșterea coerenței urbanistice în sudul municipiului.

4.4. Plan de acțiune și etapizare a investiției

Implementarea investiției propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, ce vizează realizarea funcțiunilor de instituții și servicii, respectiv dezvoltarea unei zone industriale, se va desfășura etapizat, conform priorităților stabilite de beneficiar și în concordanță cu reglementările urbanistice și procedurile legale aplicabile.

ETAPA I – ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

Prima etapă de dezvoltare se concentrează asupra realizării zonei de instituții și servicii, având ca funcțiune principală edificarea unui service auto. Aceasta va fi completată de funcțiuni conexe (magazin de piese auto, cafenea și spălătorie auto self-service) care vor asigura caracterul integrat al ansamblului. În această fază se vor executa lucrările de amenajare a acceselor auto și pietonale, organizarea parcajelor, amenajarea spațiilor verzi și racordarea la infrastructura edilitară publică (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații) și executarea lucrărilor necesare construirii obiectivelor funcționării întregului ansamblu.

ETAPA II – ZONA INDUSTRIALĂ

Cea de-a doua etapă de dezvoltare vizează amenajarea zonei industriale, destinată realizării unei hale de depozitare și a unei platforme tehnologice pentru stocarea energiei solare prin intermediul bateriilor de capacitate mare. Această fază presupune asigurarea accesului logistic corespunzător, extinderea rețelelor edilitare și implementarea soluțiilor tehnice de eficiență energetică și protecție a mediului, în conformitate cu specificul funcțional al amplasamentului.



4.5. Categoriile de costuri

Costurile aferente implementării fiecărei etape, inclusiv racordarea la drumurile publice, extinderea și modernizarea rețelelor edilitare, lucrările de infrastructură rutieră și amenajările exterioare, vor fi suportate integral de către beneficiar. De asemenea, beneficiarul își asumă responsabilitatea respectării, a normativelor tehnice și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Toate costurile care presupun realizarea investiției intră în sarcina beneficiarului, și anume:

Costuri administrative și de management al proiectului

- organizarea și supravegherea șantierului;
- servicii de dirigenție de șantier și consultanță tehnică; -
- cheltuieli de recepție și punere în funcțiune.

Costuri pentru elaborarea și avizarea documentațiilor

- întocmirea documentației PUZ și a studiilor de fundamentare (studiu geotehnic, studiu de circulație, studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitară);
- elaborarea proiectelor tehnice
- obținerea avizelor și acordurilor de specialitate (utilități, mediu, sănătate publică, ISU etc.);
- taxe și autorizații de construire.

Costuri pentru infrastructura tehnico-edilitară

- extinderea și racordarea la rețelele publice de apă și canalizare;
- racordarea și/sau extinderea rețelei de energie electrică și gaze naturale; -
- instalarea rețelelor de telecomunicații și internet;
- lucrări pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale.

Costuri pentru infrastructura rutieră și accesibilitate

- amenajarea acceselor auto și pietonale – racordarea la drumul public NC 86998 –
- realizarea parcajelor și a aleilor interioare;

Costuri pentru construcțiile propriu-zise

- execuția obiectivelor de instituții și servicii (service auto, magazin de piese auto, cafenea, spălătorie auto self-service);
- execuția obiectivelor industriale (hală de depozitare și platformă pentru stocarea energiei solare);
- lucrări de instalații interioare (electrice, sanitare, termice, ventilație).

Costuri pentru amenajări exterioare și spații verzi

- plantarea și întreținerea spațiilor verzi; -
- amenajări peisagistice;
- mobilier urban și dotări exterioare (bănci, coșuri de gunoi, iluminat public).



AREAL DESIGN S.R.L.
B-dul Libertății, Bloc D4, Ap. 17, Municipiul Târgoviște, Județul
Dâmbovița E-mail: office@arealdesign.ro

Costuri pentru stocarea energiei prin baterii

- achiziție și montaj echipamente: baterii de stocare (în funcție de capacitatea necesară), sistem de management al bateriilor (BMS), invertoare și echipamente auxiliare.
- racordare la Sistemul Energetic Național (SEN): studii de racordare, tarife de racordare și operare, obținerea avizelor și acordurilor de la operatorii de transport și distribuție, taxe și autorizații ANRE.
- măsurile de securitate și protecție: sisteme de detecție și alarmă la incendiu și supratemperatură, ventilație și climatizare, protecții electrice împotriva suprasarcinilor și scurtcircuitelor, acces controlat.
- infrastructură auxiliară și mentenanță: platforme de montaj, protecții împotriva intemperiilor, sisteme de monitorizare și control, întreținere periodică, înlocuirea componentelor uzate.

Coordonator proiect, Urb. Peisag.

Lavinia Elena Luparu



Întocmit,

Urb. Peisag. Lavinia Elena Luparu

Ing.urb. Silviu Cioflec

Urb. Andreea Roman

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

***„CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN,
ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ
DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI
FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI
CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”***

***MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC 73995***

IANUARIE 2026

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE SERVICE AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES
PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ
DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI
FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXTE
– ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE
Str.Laminorului. nr.14, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița

BENEFICIAR S.C. BIT INVEST S.R.L.

NR. PROIECT U72

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA IANUARIE 2026



COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV ELABORARE ing.urb. Silviu CIOFLEC

urb. Andreea ROMAN



STUDIU GEOTEHNIC GEOVISIONS S.R.L.

Verificator AF. Ing. geol. Maria SAMOILĂ
Atestat M.T.C.T.

STUDIU DE CIRCULAȚIE PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.

Coordonator Urb. Miruna CHIRIȚESCU

STUDIU ECHIPARE S.C. MICRO PROIECT S.R.L.
EDILITARĂ

Coordonator Ing.dlp. Corina MEREU

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. ROLUL RLU.....	5
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	5
3. DOMENIUL DE APLICARE.....	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	8
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI A PROTEJĂRII PATROMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.	8
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.	8
6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	8
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	10
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	10
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI	11
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	12
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	12
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII	13
<i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>13</i>
ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism .	13
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă.....	13
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise.....	14
<i>CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	<i>14</i>
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise	14
ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări	14
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise	15
<i>CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR</i>	<i>16</i>
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	16
ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	17
ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	18
ARTICOLUL 11 – Circulații și accese	18
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor	19
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	19
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor	19
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară.....	20
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate	20
ARTICOLUL 17 – Împrejmuri	21
ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu.....	21
<i>CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	<i>23</i>
ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	23

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	23
ID – ZONA PENTRU INDUSTRIE.....	24
<i>CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>24</i>
ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism .	24
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă.....	24
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise.....	25
<i>CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....</i>	<i>25</i>
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise	25
ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări	25
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise	26
<i>CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>27</i>
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	27
ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	28
ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	28
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	29
ARTICOLUL 11 – Circulații și accese	29
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor	30
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	30
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor	30
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară.....	30
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate.....	31
ARTICOLUL 17 – Împrejmuiiri	32
ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu.....	32
<i>CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	<i>34</i>
ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	34
ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	34
V. ANEXĂ.....	35
DEFINIREA UNOR TERMENI	35

PIESE DESENATE

U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan

U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară

U 03 – Încadrarea în P.U.G.

U 1 – Situația existentă

U 2 – Reglementări urbanistice

U 3 – Mobilare exemplificativă

U 4 – Reglementări – Echipare edilitară

U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

ANEXA 1 – Distanțele în cele patru puncte cardinale față de teritoriile protejate (locuințe)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1.** Regulamentul Local de Urbanism („**R.L.U.**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**P.U.Z.**”) 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.** Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.
- 1.3.** Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.
- 1.4.** R.L.U. aferent P.U.Z. „Construire service auto, împrejmuire teren, acces pietonal și auto, cu amenajare zonă depozitare/hale industriale, montare panouri fotovoltaice, baterii de stocare și dotări conexe – etapizare în două faze”, cu amplasament Str. Laminorului, nr.14, municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- ☐ HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/1996;
- ☐ Codul civil;
- ☐ Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ Ordinul 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
- ☐ Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- ☐ Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- ☐ Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- ☐ Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- ☐ Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- ☐ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

- ☐ Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- ☐ Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- ☐ Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- ☐ Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- ☐ HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- ☐ Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- ☐ Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- ☐ Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- ☐ Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunerurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- ☐ Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- ☐ Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- ☐ Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de CONSTRUIRE SERVICE AUTO ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES PIETONAL ȘI AUTO, CU AMENAJARE ZONĂ DEPOZITARE/HALE INDUSTRIALE, MONTARE PANOURI FOTOVOLTAICE, BATERII DE STOCARE ȘI DOTĂRI CONEXE – ETAPIZARE ÎN DOUĂ FAZE”, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 73995, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 are o suprafață de 20 397 mp potrivit Extrasului de carte funciară pentru informare nr. 39089/31.03.2025.

3.3. Forma de proprietate: teren proprietate particulară, conform Extrasului de carte funciară pentru informare nr 88117/01.07.2025.

3.4. Terenul identificat prin Numărul Cadastral 73995 este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord și Nord-Est: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Est: teren proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 88421, NC86998, NC 84549)
- Sud: teren în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice (NC 88422. NC 76575, NC 77482, NC 77212)
- Vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

3.5. La momentul elaborării documentației terenul studiat este lipsit de construcții; accesul carosabil și pietonal către circulația publică a municipiului Târgoviște se realizează din drumul NC 86998.

3.6. Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/ zonă construită protejată.

3.7. Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în **U.T.R. 33**, categoria de folosință: arabil, funcțiunea dominantă a zonei: I – zonă unități industriale și depozitare și transport – Zona industrială Sud.

3.8. P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 556 din 16.07.2025 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.

3.9. Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), nu *reglementate*.

3.10. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.

3.11. Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.

3.12. Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consilul Local.
- Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de constuire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și a protejării patrimoniuului natural și construit.

4.1. Autorizarea și executarea construcțiilor se va realiza cu respectarea calității mediului natural, având în vedere conservarea vegetației mature și sănătoase, precum și menținerea echilibrului ecologic.

4.2. Terenul analizat nu se află în zona de protecție a niciunui monument istoric. În perimetrul studiat prin PUZ nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție, conform Listei Monumentelor Istorice, și nu este situat în zonele de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. De asemenea, terenul nu face parte dintr-un sit arheologic, nu prezintă potențial arheologic și nu au fost identificate elemente de patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Conform art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. Dacă acestea vor apărea, în special prin scurgerea necontrolată a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 și a normelor tehnice privind rezistența, stabilitatea și siguranța construcțiilor, inclusiv pentru terenuri cu umiditate ridicată, macroporice sau cu pânză freatică agresivă, neprecizate la art. 10 din RGU.

5.2. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri expuse riscurilor tehnologice (zone de servitute și protecție ale rețelelor de energie, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte infrastructuri majore) se face cu respectarea art. 11, art. 13, art. 16, art. 18 și art. 20 din RGU. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de accidente, poluare sau disconfort pentru sănătatea publică, stabilite prin norme specifice, pentru a asigura protecția populației.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.4. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Amplasarea și autorizarea construcțiilor pe parcelă se fac cu respectarea condițiilor și recomandărilor prevăzute în Anexa nr. 3 din RGU, după cum urmează:

- Igiena și confortul urban se asigură prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale și prin evitarea umbririi reciproce.
- Orientarea construcțiilor se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vigoare.

- Construcțiile trebuie orientate astfel încât să beneficieze de durata minimă de însorire prevăzută de normele sanitare: minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă sau minimum 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cel puțin jumătate din încăperile de locuit; pentru celelalte clădiri, durata minimă este de 1 oră, în cazul orientării favorabile spre sud.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zone de umbră, distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte. Amplasarea pe parcelă și față de rețeaua stradală va asigura o durată minimă de însorire de 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile orientate spre sud.

Conform art. 17 din Regulamentul General de Urbanism, autorizarea executării construcțiilor se face numai cu respectarea acestor condiții și recomandări de orientare și cu respectarea Anexei nr.3 din RGU.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face conform art. 18 din RGU, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 43–48 și 50/1998.

6.3. Amplasarea clădirilor (aliniera clădirilor) față de aliniament se realizează conform edificabilului stabilit în planșa *U2-Reglementări urbanistice*, pentru imobilul care a generat PUZ, deoarece morfologia parcelei nu permite asigurarea unei distanțe constante față de aliniament; amplasarea clădirilor din vecinătate se va realiza prin menținerea unei distanțe constante de minim 5.00 m (față de drumul NC86998).

6.4. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

6.5. Retragerile minime față de limitele de proprietate și condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.6. Se va avea în vedere ca lucrările ce se vor executa să nu aducă atingere stabilității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții către rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție determinantă pentru configurarea, amplasarea și autorizarea acestora, în conformitate cu prevederile art. 25 din RGU.

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

7.3. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

7.4. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe și deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.

8.2. Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.

8.3. În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă. **8.4.** Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele. **8.5.** În cazul în care rețelele de gaze și bransamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă.

8.6. La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriza” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.

8.7. Traseul rețelelor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale.

8.8. Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor.

8.9. Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.

8.10. Se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente.

8.11. Este interzisă utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate neepurate sau epurate necorespunzător, conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Art. 16, (I), lit. e.

8.12. Se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Reglementările P.U.Z. se aplică pentru terenul cu număr cadastral 73995, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și însumează o suprafață de 20 397 mp.

9.2. Se va păstra caracterul morfologic zonal prin păstrarea așezării construcțiilor și descurajarea ocupării fără reguli a spațiilor din planurile secundare.

9.3. Este permisă dezmembrarea proprietății, cu condiția ca fiecare lot rezultat să respecte condițiile impuse în *IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – CAP 3. – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – Articolul 7 (Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni)* din prezentul regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

SPAȚII VERZI

10.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

10.3. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

10.4. Conform OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările, art.71, alin 1 “schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutare lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor ale zonelor funcționale din prezentul regulament.

10.6. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea R.G.U., din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, etc.

ÎMPREJMUIRI

10.7. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural sau urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.8. Configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;

10.9. Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.10. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.11. Împrejmuirile cu caracter temporar (organizare de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.

11.3. Zonele și Subzonele funcționale sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

11.4. Funcțiunile dominante propuse pentru parcela care face obiectului prezentului regulament se încadrează în zonele **IS – Zona pentru instituții și servicii** și **ID – Zona pentru industrie**

11.5. Funcțiunile complementare admise aparțin zonelor:

- **P** : spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir
- **C** : circulații rutiere și pietonale cu amenajări aferente
- **TE** : construcții aferente echipării tehnico-edilitară
- **GC** : gospodărie comunală (platformă precollectare deșeuri)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru zona funcțională, regulamentul stabilește reglementări specifice, structurate pe articole și organizate în patru capitole, după cum urmează:

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA

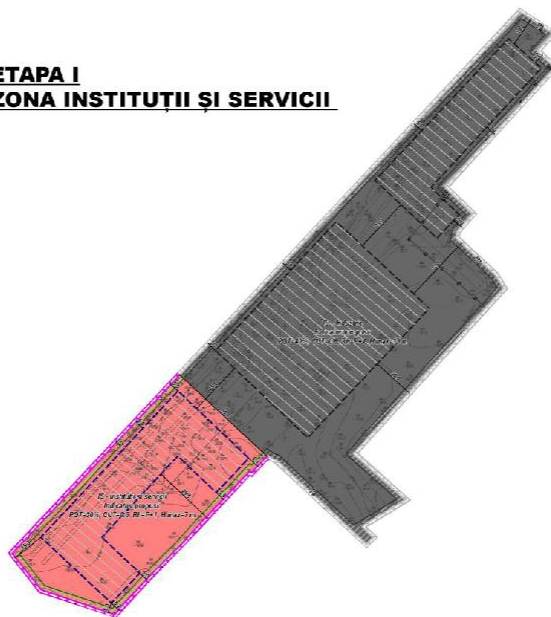
EXISTENTĂ CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IS – Zona pentru instituții și servicii

ETAPA I ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII



CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

Terenul este situat în U.T.R. nr.33

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zona de unități industriale, de depozitare și transport

Tipuri de subzone funcționale: ISa, IScu, ISf, ISc, ISps, A, P, GC, TE, CC.

Utilizări permise cu condiții: Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru: monumente istorice, 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.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamente aferente.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelei din I – zonă de unități industriale, de depozitare și transport în IS – zonă pentru instituții și servicii.

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **IS – Zona pentru instituții și servicii**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **P– Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir**
- ❖ **C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente**
- ❖ **TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare**
- ❖ **GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precollectare deșeuri)**

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- **Construcții destinate activităților de prestări servicii auto**, precum: întreținere și reparații, vopsitorie auto, diagnoză electronică, vulcanizare, reglaje și verificări tehnice, spălătorie auto, stație ITP (Inspecție Tehnică Periodică), revizii periodice, precum și alte activități conexe și complementare, inclusiv birouri administrative, spații de recepție clienți, depozitare piese de schimb și echipamente specific;
- Spații tehnice, administrative și anexe necesare desfășurării activității (birouri, vestiare, grupuri sanitare, sală de așteptare);
- Construcții și instalații tehnice aferente funcționării service-ului auto;
- Spații de depozitare închise pentru piesele de schimb și echipamente;
- Platforme carosabile și parcaje pentru autovehiculele clienți sau angajați;
- Cabină poartă, post de pază și control acces;
- Mobilier urban, împrejmuiri, spații verzi amenajate, platforme betonate pentru clienți și manevre auto;
- Platforme pentru colectarea/procolectarea/ sortarea deșeurilor rezultate din activitatea specifică, cu respectarea legislației de mediu în vigoare;
- Publicitate vizuală integrată fațadelor clădirilor, autorizată conform legislației aplicabile (Legea nr.185/2013);
- Echipamente tehnico-edilitare necesare funcționării.

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- Amplasarea de construcții în zona de protecție a rețelelor edilitare subterane și aeriene, admisă doar scris al administratorului rețelei;
- Autorizarea mijloacelor de publicitate vizuală sau totemuri, se face cu respectarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;
- Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor geotehnice, a zonării seismice
- Platformele de depozitare a recipientelor pentru colectarea reziduurilor solide vor fi impermeabile și racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate și pentru spălarea și dezinfecția recipientelor, conform Ord. MS 119/2014, actualizat;

- Pe conturul incintei se prevede o zonă de protecție cu lățimea de minim 3,00 m realizată din plantații înalte (arbori și arbuști), astfel impactul vizual să fie minimizat;
- Oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinul nr.1.257/ 10.04.2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, culoarelor de siguranță în interiorul proprietății*, normelor in vigoare privind protectia mediului, ISU, SEVESO si altele daca este cazul.
- Spații comerciale de tip showroom auto sau vânzare piese auto, doar ca funcțiune secundară, cu o pondere de maxim 25% din aria construită desfășurată;
- Spălătorii auto, admise doar cu sisteme de tratare și reciclare a apelor uzate, cu avizele necesare de la autoritățile de mediu;
- Cafenea si spații de alimentație publică pentru clienti si personal (bufet, sală de mese), doar ca dotări complementare;

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- Locuirea permanentă, cu excepția postului de pază sau a unei camere de serviciu temporare, neînregistrată ca locuință;
- Servicii (uniități de învățământ, sănătate, cultură, cult sau activitati recreative cu acces public) și comerț cu caracter general (centre comerciale mari, supermarket, bricolaj, etc) care nu au legătură funcțională cu activitatea de service;
- Depozite de deșeuri, stații de epurare deschise neprotejate;
- Amplasarea de locuințe colective sau construcții sociale (azile, internate, etc);
- Activități agricole, creșterea animalelor sau grădinărit cu scop productiv;
- Menținerea organizării de șantier după finalizarea lucrărilor autorizate;
- Orice activitate care presupune folosirea necontrolată a spațiului vizibil din circulațiile publice pentru depozitare, întreținere sau reparații în aer liber;
- Amplasarea de mijloace de publicitate sonore sau vizuale care obstrucționează circulația rutieră/pietonală sau care nu respectă prevederile prezentului regulament;
- Activități care nu respectă normele de igienă, sănătate publică, protecția mediului sau reglementările de siguranța la incendiu;
- Depozitare en-gros, depozitare in aer liber, depozite de materiale de construcții, deșeuri industriale sau substanțe inflamabile/toxice în cantități mari;
- Depozite de vehicule scoase din uz sau dezmembrări auto (cu excepția celor ocazionale și legate direct de activitatea service-ului);
- Activități cu profil industrial independent.

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

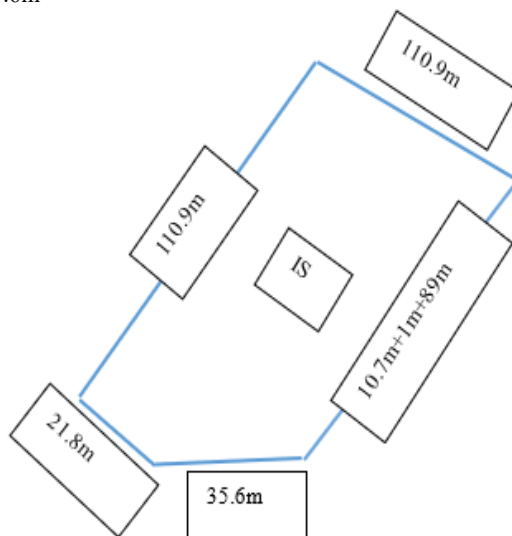
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se permite dezmembrarea parcelei din cadrul PUZ, cu condiția ca loturile edificabile rezultate să fie construibile potrivit prezentului Regulament local de urbanism și reglementărilor din planșele de reglementări, respectând cumulativ:
 - a) suprafețele minime, fronturile minime la stradă și formele loturilor stabilite prin PUZ/UTR;
 - b) asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public, direct sau prin servitute legală, conform destinației construcțiilor;
 - c) posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente/proiectate;
 - d) respectarea retragerilor minime, POT/CUT și a celorlalte indicatori și prescripții aplicabile.
- Prin excepție de la lit. a)–d), este permisă dezmembrarea în loturi needificabile destinate exclusiv infrastructurii și dotărilor de folosință comună, după cum urmează:
 - a) drumuri și alei de incintă, trotuare, accese și platforme de întoarcere;
 - b) locuri de parcare/parcaje (la sol sau platforme), spații pentru stații de încărcare, platforme gospodărești pentru deșeuri;
 - c) spații verzi publice/amenajări peisagere, fâșii de protecție și terenuri pentru amplasarea rețelilor/instalațiilor tehnico-edilitare.

Aceste loturi nu conferă drept de construire pentru clădiri, cu excepția construcțiilor/adaptațiunilor strict necesare funcționării (mobilier urban, post trafo, firide bransament, corpuri de iluminat, copertine ușoare etc.), potrivit normelor legale.

- Pentru loturile edificabile rezultate prin dezmembrare se va asigura accesul:
 - a) carosabil – conform reglementărilor privind accesele obligatorii și cu avizul administratorului drumului;
 - b) pietonal – conform normelor privind accesibilitatea;
 - c) de intervenție – conform avizului ISU, asigurând gabaritele minime,
- Dezmembrarea terenului se va face cu respectarea compatibilității funcționale între loturile rezultate și vecinătăți, astfel încât:
 - a) să nu se genereze conflicte de utilizare;
 - b) să fie respectate reglementările PUZ privind funcțiunile admise și interzise pe fiecare parcelă;
 - c) loturile destinate infrastructurii (drumuri, parcaje, spații tehnico-edilitare, spații verzi de folosință comună) să fie integrate și corelate funcțional cu loturile edificabile, pentru a asigura accesibilitatea, siguranța și confort;
 - d) să fie respectate normele de igienă, protecția mediului, protecția împotriva riscurilor naturale și tehnice, conform legislației aplicabile.
- Dimensiunea zonei aferente funcțiunii IS (cf. plansei 2. Reglementari Urbanistice):

- Vest: 110.9m
- Nord: 55.1m (între cele două funcțiuni)
- Est: 10.7m + 1.0m + 89.0m
- Sud: 21.8m + 35.6m



ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor (alinierea clădirilor) față de aliniament se realizează conform edificabilului stabilit în planșa *U2-Reglementări urbanistice*, pentru imobilul care a generat PUZ, deoarece morfologia parcelei nu permite asigurarea unei distanțe constante față de aliniament; amplasarea clădirilor din vecinătate se va realiza prin menținerea unei distanțe constante de minim 5.00 m (față de drumul NC86998).
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - echipamente și instalații tehnico-edilitare supraterane sau subterane;
 - accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - spații verzi și amenajări peisagistice;
 - circulație ocazională a autovehiculelor;
 - parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

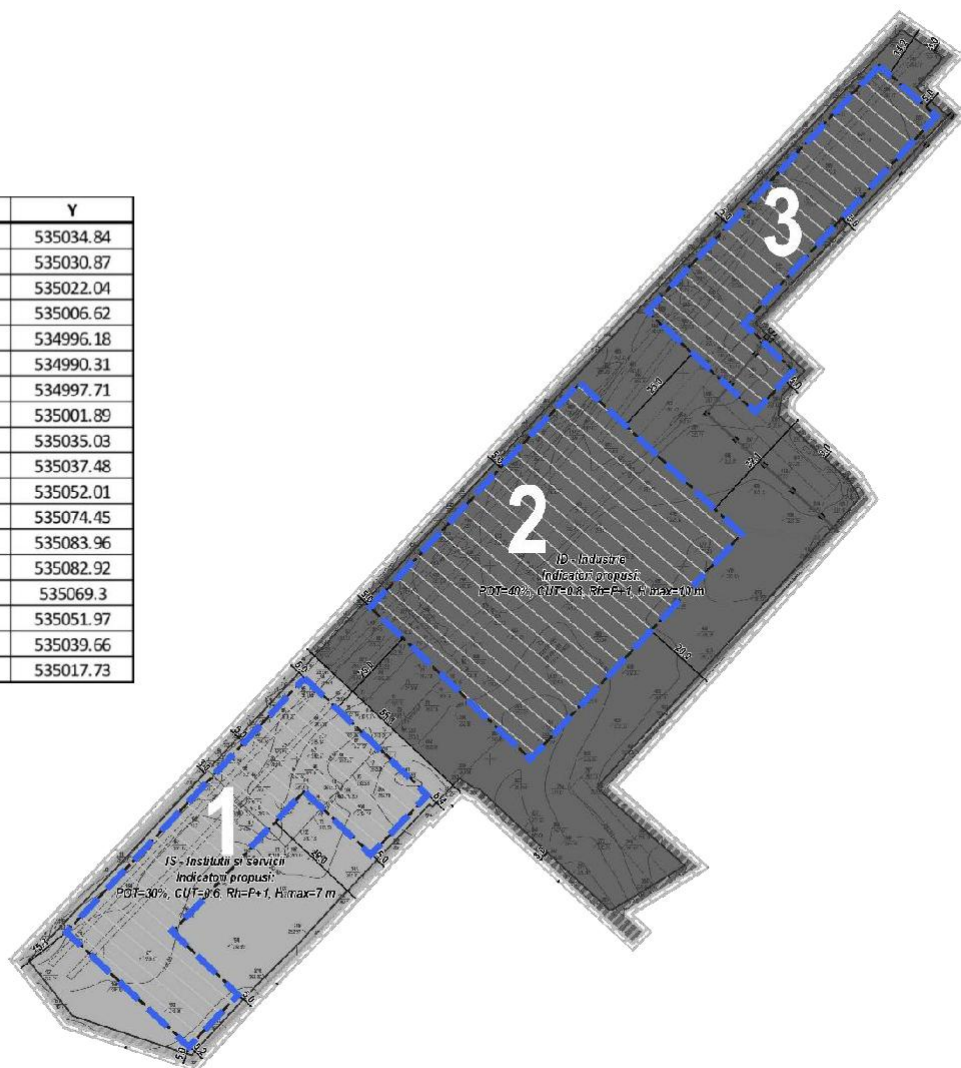
ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- retragerea minimă față de limitele laterale ale parcelei este de 5,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.
- retragerea minimă față de limita posterioară ale parcelei este de 5,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.

Distanța dintre edificabilele celor 2 funcțiuni este de 25.00 m.

- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*).

NR.EDIFICABIL	X	Y
1	379738.95	535034.84
	379734.77	535030.87
	379725.45	535022.04
	379739.87	535006.62
	379749.64	534996.18
	379755.13	534990.31
	379763.04	534997.71
	379767.51	535001.89
	379802.92	535035.03
	379805.54	535037.48
	379821.07	535052.01
	379799.81	535074.45
	379790.79	535083.96
	379789.7	535082.92
	379775.33	535069.3
	379791.75	535051.97
	379778.59	535039.66
	379755.16	535017.73



ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;

- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;
- gabaritele căilor de circulații auto în incintă vor fi de minim 6.00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor de incintă;
- se vor respecta recomandările din Studiu de circulații pentru traficul de perspectivă compus din autovehicule sub 3,5t ;
- semnalizarea rutieră – atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în corcodanță cu SR 1848-1,2,3/2022 și SR 1848/7/2015;

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare.**

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de P+1 și nu va depăși **7,00 m** la cornișă/atic, măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- se interzic calcanele;
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape, cu un unghi de 30°- 45°, pentru

adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucrane, turnuri;

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;
- sunt admise instalări de panouri solare, echipamente tehnice și de climatizare.

ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate, în funcție de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate;
- platformele carosabile, parcurile și zonele de manevră vor fi prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale, cu dirijare către un sistem de canalizare dimensionat corespunzător;
- este obligatorie dotarea cu separator de hidrocarburi, montat pe rețeaua de scurgere a apelor provenite de pe platformele carosabile, pentru reținerea uleiurilor, combustibililor și a suspensiilor grosiere;
- apele rezultate din activitățile de spălare, reparație sau întreținere auto vor fi tratate prealabil înainte de deversare în sistemul public sau în sol;
- se va prevedea sistem de iluminat exterior pentru platformele carosabile și parcuri, cu surse eficiente energetic și fără poluare luminoasă;
- se vor respecta prevederile privind prevenirea incendiilor, inclusiv hidranți exteriori, stingătoare și planuri de intervenție;
- stații de spălare vor fi prevăzute cu filtru de nămol, separator de uleiuri și grăsimi, bazin de retenție;
- parcurile acoperite sau zonele de lucru închise vor avea sistem de ventilație naturală sau mecanică adecvat;
- în funcție de suprafață și tipul activităților, se vor prevedea instalații de protecție împotriva descărcărilor electrice.

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**, sub formă de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - ☐ perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - ☐ în jurul zonelor de parcare;
 - ☐ pe trotuarele aferente clădirilor;
 - ☐ în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - ☐ prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- perimetral va fi prevăzută o zonă verde de protecție cu o lățime de minim 3.00 m cu vegetație deasă și înaltă
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

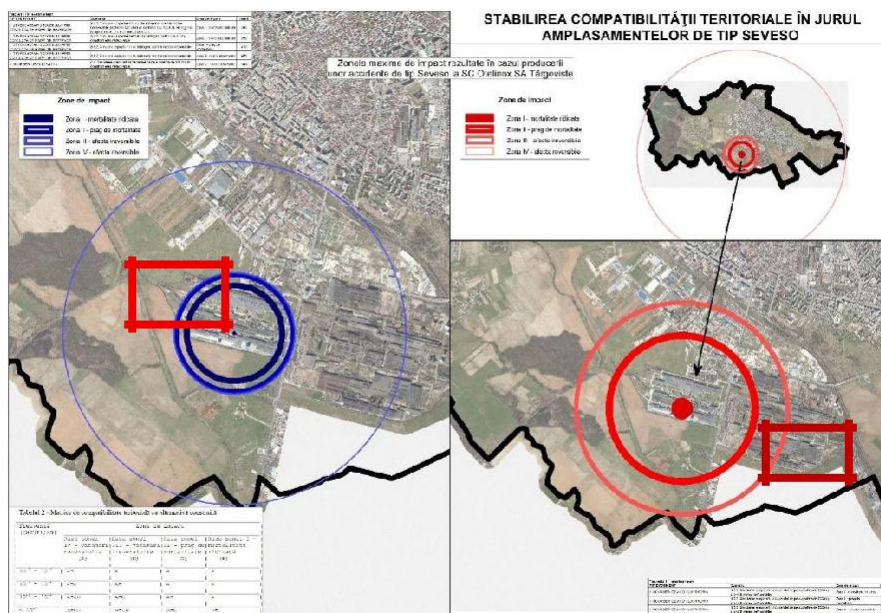
- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 1,80 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei (obligatoriu semitransparent) sau vor putea fi lăsate neîmprejmuite/împrejmuir parțial.
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu

- parcela de studiu se află în zona de protecție conform normelor sanitare.
- Conform prevederilor art.17 din Ordinul 3710/2017 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 acceident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel, imobilul se încadrează conform Procesului verbal nr.1/20.12.2022, în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la

dispoziție de S.C. Oțelinox S.A pentru frecvență 10^{-6} cât și pentru frecvență de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C.

- Conform Art.10 din **METODOLOGIE din 19 iulie 2017** pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism, pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:
 - **1. tip A:** - industrie și depozitare; ○ **2. tip B:**
 - **a)** zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - **b)** construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
 - **3. tip C:**
 - **a)** zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - **b)** construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;
 - **4. tip D:**
 - **a)** toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții; -
 - b)** zone protejate;
 - **c)** arii naturale protejate.



Extras Planșa 3 Regelementări urbanistice-Zonificare – Plan Urbanistic General, municipiul Târgoviște în curs de avizare, sursa: autorii

- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale, prestări servicii, discotezi, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate, sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot sau vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15m de ferestrele locuințelor (distanță măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității);
- este interzisă schimbarea domeniului de activitate sau a destinației funcționale dacă aceasta generează riscuri pentru sănătatea populației sau conduce la depășirea valorilor admise pentru poluanți (chimici, fizici sau biologici);
- obiectivele economice care prin natura activităților lor pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale;
- zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admise în aerul ambiental din teritoriile protejate; astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A

TERENULUI ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

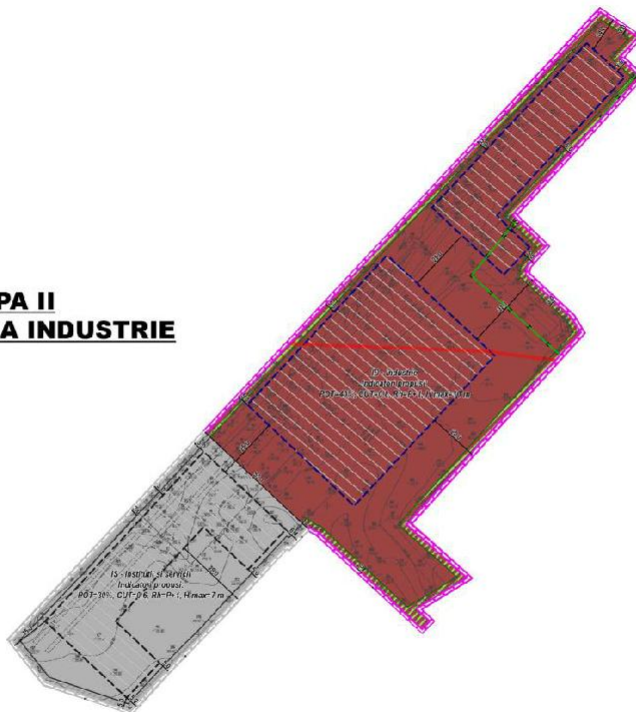
- P.O.T. maxim = 30%;

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0.6 ADC/mp teren ;

ID – Zona pentru industrie

ETAPA II ZONA INDUSTRIE



CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

Terenul este situat în U.T.R. nr.33

Funcțiunea dominantă a zonei: I – zona de unități industriale, de depozitare și transport

Tipuri de subzone funcționale: ISa, IScu, ISf, ISc, ISps, A, P, GC, TE, CC.

Utilizări permise cu condiții: Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru: monumente istorice, 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.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Toate subzonele industriale se află în interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ cu regulamente aferente.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Se propune schimbarea funcțiunii actuale a parcelei din I – zonă de unități industriale, de depozitare și transport în ID – zonă pentru industrie.

Funcțiunea dominantă propusă este:

❖ **ID – Zona pentru industrie**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **P– Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir**
- ❖ **C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente**
- ❖ **TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitare**
- ❖ **GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precollectare deșeuri)**

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- Activități industriale nepoluante;
- Unități de producție industrială (prelucrătoare, de asamblare, de ambalare etc.);
- Depozite și hale de stocare aferente activității industriale;
- Atelier mecanic, prelucrări metalice, tâmplărie, confecții etc.;
- Unități de întreținere și reparații utilaje industriale;
- Echipamente tehnico-edilitare necesare funcționării zonei (posturi trafo, stații de pompare, rețele).
- Birouri administrative și spații pentru personal;
- Anexe, Saloane tehnice, laboratoare de control/calitate aferente ;
- Platforme de încărcare/descărcare, drumuri tehnologice, zone logistice;
- Spații de instruire și formare profesională;
- Parcaje, garaje și platforme de încărcare/descărcare;
- Spații verzi amenajate în incintă
- Echipamente edilitare;
- Echipamente și instalații pentru producerea și stocarea energiei electrice destinate consumului propriu, inclusiv panouri fotovoltaice, stații de încărcare, baterii de stocare și generatoare de rezervă
- Platforme de depozitare a recipientelor de colectare a reziduurilor solide; acestea vor fi impermeabile și racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, conform Ord. MS 119/2014, actualizat.

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- Amplasarea de construcții în zona de protecție a rețelelor edilitare subterane și aeriene, admisă doar scris al administratorului rețelei;
- Autorizarea mijloacelor de publicitate vizuală sau totemuri, se face cu respectarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;

- Panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor geotehnice, a zonării seismice
- Platformele de depozitare a recipientelor pentru colectarea reziduurilor solide vor fi impermeabile și racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate și pentru spălarea și dezinfectia recipientelor, conform Ord. MS 119/2014, actualizat;
- Pe conturul incintei se prevede o zonă de protecție cu lățimea de minim 3,00 m realizată din plantații înalte (arbori și arbuști), astfel impactul vizual să fie minimizat;
- Oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinul nr.1.257/ 10.04.2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, culoarelor de siguranță în interiorul proprietății*, normelor în vigoare privind protecția mediului, ISU, SEVESO și altele dacă este cazul.
- Funcțiuni comerciale și servicii:
 - Puncte comerciale și showroom-uri strict legate de activitatea industrială (ex: vânzare produse proprii);
 - Restaurante/cantine pentru angajați — doar în incintă, fără acces public larg;
 - Unități de prestări servicii conexe activității industriale (ex: spălătorii auto pentru flote, service pentru utilaje proprii).
- Locuințe de serviciu doar cu caracter temporar, pentru personal de pază sau întreținere, și doar în incinta industrială, în regim restricționat.
- Activități cu potențial poluant numai dacă se încadrează în normele de mediu și sunt prevăzute măsuri adecvate de protecție (necesită avizul autorităților de mediu).
- Instalațiile de stocare a energiei electrice de capacitate medie și mare, se permit doar în condițiile obținerii avizelor și autorizațiilor de securitate la incendiu, protecția mediului și energie (ISU, ANRE, autoritatea de mediu), în conformitate cu legislația în vigoare și a amplasării în incintă în condiții controlate (împrejmuire, monitorizare, restricționare acces) și prevederii de măsuri de siguranță (ventilație, protecție împotriva incendiului, supraveghere

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- Locuirea permanentă, cu excepția postului de pază sau a unei camere de serviciu temporare, neînregistrată ca locuință;
- Servicii (uniități de învățământ, sănătate, cultură, cult sau activități recreative cu acces public) și comerț cu caracter general (centre comerciale mari, supermarket, bricolaj, etc) care nu au legătură funcțională cu activitatea de service;
- Depozite de deșeuri, stații de epurare deschise neprotejate;
- Amplasarea de locuințe colective sau construcții sociale (azile, internate, etc);
- Activități agricole, creșterea animalelor sau grădinărit cu scop productiv;
- Menținerea organizării de șantier după finalizarea lucrărilor autorizate;

- Orice activitate care presupune folosirea necontrolată a spațiului vizibil din circulațiile publice pentru depozitare, întreținere sau reparații în aer liber;
- Amplasarea de mijloace de publicitate sonore sau vizuale care obstrucționează circulația rutieră/pietonală sau care nu respectă prevederile prezentului regulament;
- Activități care nu respectă normele de igienă, sănătate publică, protecția mediului sau reglementările de siguranță la incendiu;
- Sunt interzise echipamentele și instalațiile de stocare a energiei care implică riscuri semnificative de incendiu sau explozie și care nu pot fi integrate în condiții de siguranță în cadrul funcțiunii industriale existente;
- Activități Seveso (cu risc major de accident industrial) neautorizate;
- Stocarea sau manipularea substanțelor periculoase în spații neprotejate;
- Unități cu risc ridicat de explozie/incendiu care nu pot fi gestionate în siguranță.

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se permite dezmembrarea parcelei din cadrul PUZ, cu condiția ca loturile edificabile rezultate să fie construibile potrivit prezentului Regulament local de urbanism și reglementărilor din planșele de reglementări, respectând cumulativ:
 - a) suprafețele minime, fronturile minime la stradă și formele loturilor stabilite prin PUZ/UTR;
 - b) asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public, direct sau prin servitute legală, conform destinației construcțiilor;
 - c) posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente/proiectate;
 - d) respectarea retragerilor minime, POT/CUT și a celorlalte indicatori și prescripții aplicabile.
- Prin excepție de la lit. a)–d), este permisă dezmembrarea în loturi needificabile destinate exclusiv infrastructurii și dotărilor de folosință comună, după cum urmează:
 - a) drumuri și alei de incintă, trotuare, accese și platforme de întoarcere;
 - b) locuri de parcare/parcaje (la sol sau platforme), spații pentru stații de încărcare, platforme gospodărești pentru deșeuri;
 - c) spații verzi publice/amenajări peisagere, fâșii de protecție și terenuri pentru amplasarea rețelelor/instalațiilor tehnico-edilitare.

Aceste loturi nu conferă drept de construire pentru clădiri, cu excepția construcțiilor/adaptațiunilor strict necesare funcționării (mobilier urban, post trafo, firide bransament, corpuri de iluminat, copertine ușoare etc.), potrivit normelor legale.

- Pentru loturile edificabile rezultate prin dezmembrare se va asigura accesul:
 - a) carosabil – conform reglementărilor privind accesele obligatorii și cu avizul administratorului drumului;
 - b) pietonal – conform normelor privind accesibilitatea;

- c) de intervenție – conform avizului ISU, asigurând gabaritele minime,
- Dezmembrarea terenului se va face cu respectarea compatibilității funcționale între loturile rezultate și vecinătăți, astfel încât:
- a) să nu se genereze conflicte de utilizare;
 - b) să fie respectate reglementările PUZ privind funcțiunile admise și interzise pe fiecare parcelă;
 - c) loturile destinate infrastructurii (drumuri, parcaje, spații tehnico-edilitare, spații verzi de folosință comună) să fie integrate și corelate funcțional cu loturile edificabile, pentru a asigura accesibilitatea, siguranța și confort;
 - d) să fie respectate normele de igienă, protecția mediului, protecția împotriva riscurilor naturale și tehnice, conform legislației aplicabile.

Zona cu funcțiunea ID este amplasată în partea nordică a imobilului, ocupând restul suprafeței de teren, în afara perimetrului delimitat pentru funcțiunea IS.

ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor (aliniera clădirilor) față de aliniament se realizează conform edificabilului stabilit în planșa *U2-Reglementări urbanistice*, pentru imobilul care a generat PUZ, deoarece morfologia parcelei nu permite asigurarea unei distanțe constante față de aliniament; amplasarea clădirilor din vecinătate se va realiza prin menținerea unei distanțe constante de minim 5.00 m (față de drumul NC86998).
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - o echipamente și instalații tehnico-edilitare supratere sau subterane;
 - o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - o spații verzi și amenajări peisagistice;
 - o circulație ocazională a autovehiculelor;
 - o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

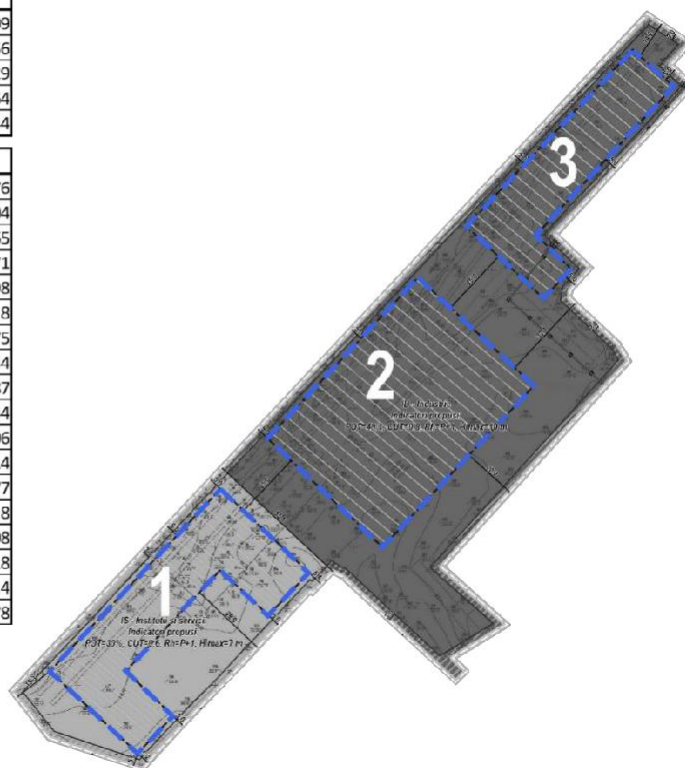
- retragerea minimă față de limitele laterale ale parcelei este de 5,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.
- retragerea minimă față de limita posterioară ale parcelei este de 5,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea clădirii.

Distanța dintre edificabilele celor 2 funcțiuni este de 25.00 m.

- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*).

NR.EDIFICABIL	X	Y
2	379839.33	535069.09
	379800.03	535110.56
	379858.31	535165.29
	379865.45	535157.64
	379897.44	535123.44

NR.EDIFICABIL	X	Y
3	379979.25	535201.76
	379979.92	535201.04
	379977.38	535198.65
	379975.32	535196.71
	379963.92	535185.98
	379959.48	535181.8
	379923.33	535147.75
	379919.34	535144
	379916	535140.87
	379915.47	535141.44
	379914.89	535142.06
	379903.59	535154.14
	379889.9	535168.77
	379900.61	535178.8
	379912.88	535166.08
	379914.07	535167.18
	379925.12	535177.4
	379966.63	535215.78



ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- circulațiile carosabile de serviciu/de incintă vor asigura accesul pe parcelă pentru utilizatori, autovehicule ale serviciilor publice și pentru mijloacele de intervenție, precum și pentru pietoni și aprovizionare;
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare;
- dimensionarea prospectele drumurilor din incintă se va face conform normelor în vigoare pentru ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță, excluse fiind drumurile de servitute;
- gabaritele căilor de circulații auto în incintă vor fi de minim 6.00 m lățime, dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor și parcajelor de incintă;
- se vor respecta recomandările din Studiu de circulații pentru traficul de perspectivă compus din autovehicule sub 3,5t ;

- semnalizarea rutieră – atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în corcodanță cu SR 1848-1,2,3/2022 și SR 1848/7/2015;

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de P+1 și nu va depăși **10,00 m** la cornișă/atic, măsurați de la cota $\pm 0,00$ (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
 - fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- se interzic calcanele;
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape, cu un unghi de 30°- 45°, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucrane, turnuri;
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compomite integrarea în caracterul zonei;
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;
- sunt admise instalări de panouri solare, echipamente tehnice și de climatizare.

ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate, în funcție de necesitate, la rețelele publice edilitare sau la surse proprii;

- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate;
- platformele carosabile, parcurile și zonele de manevră vor fi prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale, cu dirijare către un sistem de canalizare dimensionat corespunzător;
- este obligatorie dotarea cu separator de hidrocarburi, montat pe rețeaua de scurgere a apelor provenite de pe platformele carosabile, pentru reținerea uleiurilor, combustibililor și a suspensiilor groșiere;
- apele rezultate din activitățile de spălare, reparație sau întreținere auto vor fi tratate prealabil înainte de deversare în sistemul public sau în sol;
- se va prevedea sistem de iluminat exterior pentru platformele carosabile și parcuri, cu surse eficiente energetic și fără poluare luminoasă;
- se vor respecta prevederile privind prevenirea incendiilor, inclusiv hidranți exteriori, stingătoare și planuri de intervenție;
- stații de spălare vor fi prevăzute cu filtru de nămol, separator de uleiuri și grăsimi, bazin de retenție;
- parcurile acoperite sau zonele de lucru închise vor avea sistem de ventilație naturală sau mecanică adecvat;
- în funcție de suprafață și tipul activităților, se vor prevedea instalații de protecție împotriva descărcărilor electrice.

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și OUG 195/2005 privind protecția mediului*.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**, sub formă de spații verzi amenajate cu rol estetic, tehnic sau de protecție;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - ☐ perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - ☐ în jurul zonelor de parcare;
 - ☐ pe trotuarele aferente clădirilor;
 - ☐ în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;

- prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- perimetral va fi prevăzută o zonă verde de protecție cu o lățime de minim 3.00 m cu vegetație deasă și înaltă
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.

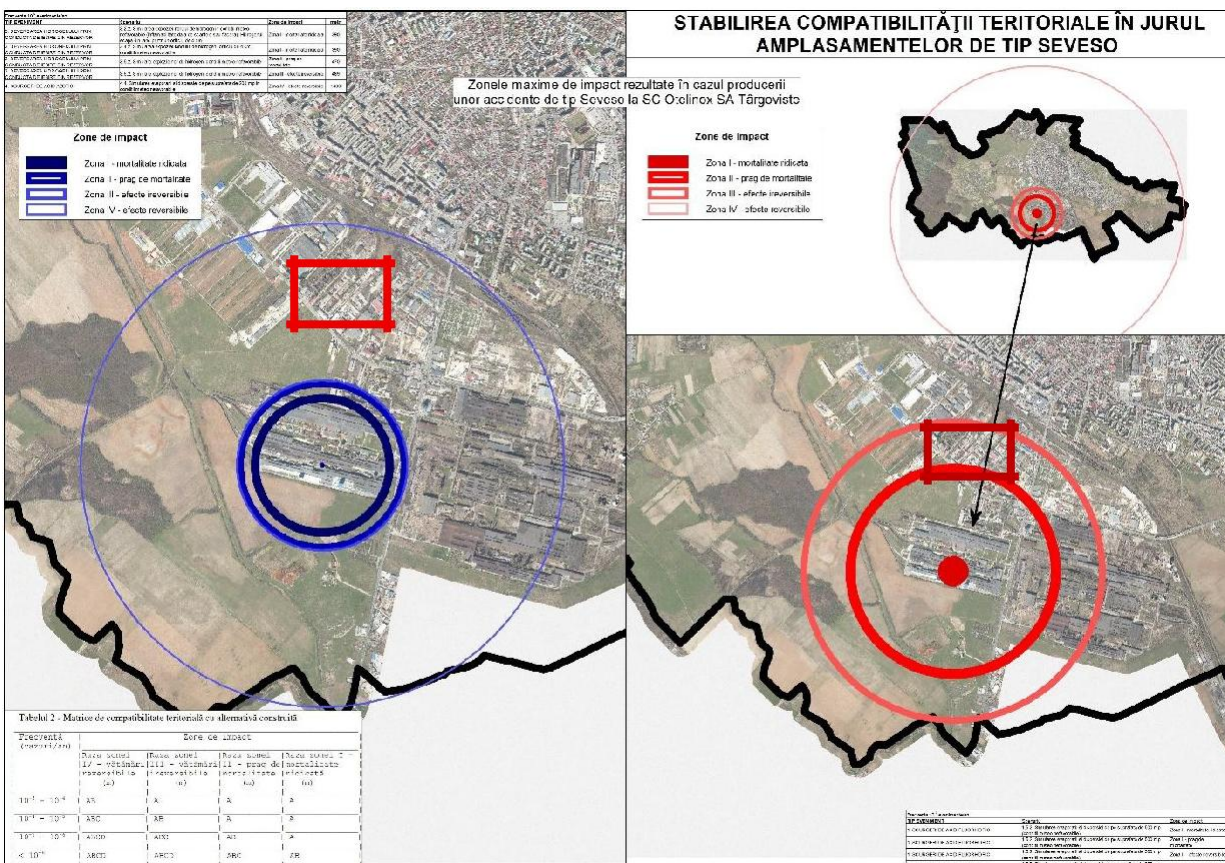
ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 1,80 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei (obligatoriu semitransparent) sau vor putea fi lăsate neîmprejmuite/împrejmuie parțial.
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu

- parcela de studiu se află în zona de protecție conform normelor sanitare.
- Conform prevederilor art.17 din Ordinul 3710/2017 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, noile dezvoltări se fac în concordanță cu matricea de compatibilitate conform tabelului 2 din Anexa 3. Astfel, imobilul se încadrează conform Procesului verbal nr.1/20.12.2022, în raza zonei nr. III – efecte ireversibile, în conformitate cu scenariul pus la dispoziție de S.C. Oțelinox S.A pentru frecvență 10^{-6} cât și pentru frecvență de la 10^{-7} care permit amplasarea obiectivelor de tip A,B,C.
- Conform Art.10 din **METODOLOGIE din 19 iulie 2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism**, pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:
 - 1. tip A: - industrie și depozitare;
 - 2. tip B:

- **a)** zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- **b)** construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;
- **3. tip C:**
 - **a)** zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
 - **b)** construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;
- **4. tip D:**
 - **a)** toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
 - **b)** zone protejate;
 - **c)** arii naturale protejate.



Extras Planșa 3 Regelementări urbanistice-Zonificare – Plan Urbanistic General, municipiul Târgoviște în curs de avizare, sursa: autorii

- unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale, prestări servicii, discotezi, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate, sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot sau vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc, se amplasează numai în clădiri separate, la o distanță de minimum 15m de ferestrele locuințelor (distanță măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității);
- este interzisă schimbarea domeniului de activitate sau a destinației funcționale dacă aceasta generează riscuri pentru sănătatea populației sau conduce la depășirea valorilor admise pentru poluanți (chimici, fizici sau biologici);
- obiectivele economice care prin natura activităților lor pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale;
- zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească valorile-limită și concentrațiile maxime admise în aerul ambiental din teritoriile protejate; astfel cum sunt ele prevăzute în legislația națională din domeniul calității aerului.

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A

TERENULUI ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 40%;

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 0.8 ADC/mp teren ;






Întocmit,
urb.peisag. Lavinia-Elena Luparu
urb. Andreea Roman

V. ANEXĂ

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACCES CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CULOAR DE VIZIBILITATE = culoar de vizibilitate protejat, aferent perspectivei spre Mănăstirii Dealul (obligativitate de întocmire de studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru stabilirea regimului de înălțime și a imaginii arhitecturale)

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la

sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”) = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.