

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

---

# PUZ – CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE

*Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, 10, județul  
Dâmbovița*

---

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

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE  
PROIECT : **PLAN URBANISTIC ZONAL –  
CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE**

NR. PROIECT: **Z662/2026**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua  
Găești, nr. 8, 10, județul Dâmbovița**

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

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

FAZA  
PROIECTARE: **PUZ**

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT  
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT  
REȚELE  
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE  
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

<b>P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ</b>	Scara 1: 2000
<b>P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE</b>	Scara 1: 1000
<b>P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ</b>	Scara 1: 500
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 500
<b>P5. – IMAGINE ZONĂ</b>	
<b>P6. – SECȚIUNI TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 100

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

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

1. INTRODUCERE.....	7
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	7
1.2 Obiectul P.U.Z.....	7
1.3 Surse documentare.....	8
2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	8
2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă.....	8
2.2. Elemente ale cadrului natural.....	11
2.3. Circulația.....	12
2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă.....	14
2.5. Echiparea edilitară.....	18
2.6. Probleme de mediu.....	20
2.7. Opțiuni ale populației.....	20
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	21
3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare.....	21
3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local.....	21
3.3 Valorificarea cadrului natural.....	21
3.4 Modernizarea circulației.....	22
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	22
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare.....	25
3.7 Protecția mediului.....	26
3.8 Obiective de utilitate publică.....	26
3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	27
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	27

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** PUZ – CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE

**Adresa:** Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, 10

**Proiectant:** S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – Mun. Târgoviște

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

**Data:** februarie 2026; Cod proiect: Z662

**Faza:** PUZ

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

**Scopul** documentației este de ridicare a interdicției de construire până la elaborare PUZ pentru un teren proprietate privată a beneficiarului, persoană juridică, **S.C. SWARCO VICAS S.R.L.**, cu suprafața totală de 15878 mp, alcătuit din 6 parcele, situat în intravilanul Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 8, 10, în vecinătatea altor construcții cu aceeași funcțiune și destinație complementară (în incinta fabricii de vopseluri S.C. SWARCO VICAS S.R.L.).

Amplasamentul care face obiectul PUZ este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SWARCO VICAS S.R.L., conform actelor de proprietate, alcătuit din 6 parcele cu numerele cadastrale NC 76283, NC 81123, NC 70414, NC 80862, NC 70423, NC 70424.



Încadrarea parcelelor în zonă

În Certificatul de Urbanism nr. 1099/22.12.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform planului urbanistic general și regulamentului local al municipiului Târgoviște, aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 prelungit prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018, toate parcelele situate în zona funcțională I – unitati industriale, depozitare și transport se află în interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ cu regulament, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (3), lit. d), cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația **PUZ – "CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE"**, se va stabili:

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

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine;
- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinul 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii.
- Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate.
- Actul de dezmembrare autentificat cu nr. 59/12.07.2007.
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3, nr. 0632/11.11.1993
- Studiu geotehnic.
- Studiu de circulație.
- Studiu de echipare edilitară.
- Plan de situație vizat O.C.P.I.
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acesteia.
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar.

## 2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrarea în teritoriu, în PUG, în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.



*Încadrarea în teritoriu și în localitate*

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 33. Parcela studiată aparține intravilanului Municipiului Târgoviște, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018.

#### **Prescripții conform PUG aprobat:**

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

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

#### **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- Locuințe de serviciu în construcții colective, limitate strict la existent.
- Activități de tip IS, exclusiv funcțiuni necesare în zonă:

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

**Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

**Funcțiunea dominantă a zonei I:**

- a) Subzona industrială Nord – industrie mică, depozitare, construcții, rezervă;
- b) Subzonă industrială SUD – industrie metalurgică;
- c) Subzonă industrială UPET – industrie metalurgică;
- d) Unități industriale izolate între alte funcțiuni – industrie metalurgică, textilă, hârtie, alte activități industriale, transport și depozitare, construcții;

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

**Funcțiunile interzise:**

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

**Sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil.**

**Utilizările permise:**

- a. Utilizările permise pentru terenurile și construcțiile situate în zona funcțională I sunt I și ISps, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu;
- b. modificarea volumului sau naturii activităților I și ISps existente în zona funcțională I este permisă și se face în urma obținerii Acordului de Mediu și a AM pe baza Studiului de impact asupra mediului (SIM);
- c. posibilitatea creșterii, precum și obligativitatea menținerii sau a descreșterii față de situația existentă a parametrilor urbanistici în fiecare din zonele industriale;
- d. schimbările parametrilor urbanistici pot fi determinate de următoarele motive:
  - necesități de modificare a tehnologiei;

- necesități de protecție a mediului;
- necesitatea eliminării disfuncționalităților urbanistice;
- divizări rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivații tehnice;
- cerințe ale actelor normative;
- apariția și amplasarea funcțiilor complementare permise.

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

**Utilizări permise cu condiții:**

e) Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibilă pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protecție pentru:

- Monumente, ansambluri și situri istorice;
- Infrastructuri feroviare;
- Drumuri publice;
- Cursuri de ape (râul Ialomița și Iazul Morilor);
- Construcții și amenajări cu destinație specială;
- Construcții și amenajări care prezintă un grad mare de risc tehnologic.

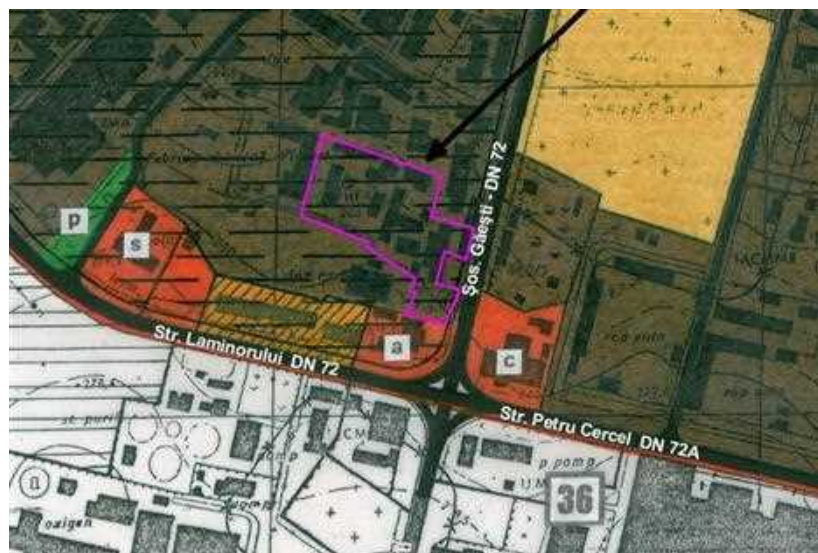
**Interdicțiile temporare de construire** – până la aprobarea PUZ cu regulament aferent:

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

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

g) În funcție de amploarea implicațiilor urbanistice, CLMT va stabili teritoriul pentru care se elaborează PUZ cu regulament aferent, după cum urmează:

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



**Încadrarea în PUG**

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



Încadrarea în zonă

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

- Morfologic amplasamentul prezintă un relief plan și stabil. Conform studiilor geotehnice elaborate anterior, amplasamentul prezintă o stratificație specifică terasei superioare din interfluviul Ialomița – Dâmbovița.
- Din punct de vedere geologic terenul este ocupat cu formațiuni cu vârsta Pleistocen superior, nivelul mediu.
- Conform lucrărilor de specialitate elaborate anterior în zonă litologia depozitelor este următoarea:
  - în suprafață sol vegetal sau umpluturi cu grosimi variabile;
  - urmează complex argilos prăfos nisipos, cafeniu roșcat, plastic vârtos;
  - în continuare începând cu adâncimea de 2.50-3.00 m este interceptat depozit aluvionar din pietriș cu nisip și rar bolovăniș , colmatat la partea superioară cu fracțiunea argiloasă, cu grosimi mari.
- Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mari și nu are influență asupra fundațiilor sau al terenului de fundare.
  - Conform forajelor hidrogeologice executate pentru alimentarea cu apă a diverselor obiective din zonă, primul strat acvifer cu potențial redus este situat la adâncimea de cca 11.00 m.
  - Aâncimea maximă de îngheț  $h = 0.90 - 1.00$  m (STAS 6054/77).
  - Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP – 074/2022: “Normativ privind principiile, exigentele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare”.
    - Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții.
    - Conform normativului NP 074 /2022, anexa A tabelul A 1.1 - A 1.2 pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a viitoarelor fundații, se încadrează la teren bun- mediu de fundare.
    - Amplasamentul se situează într-o zonă intens modificată antropic cu fundații vechi și rețele îngropate, cu risc moderat al vecinătăților.
    - Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se situează în interiorul izoliniei de gradul  $8_1$  (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).
    - Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2025 teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0.30$  g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.
    - Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune -medii	2-3
Apa subterana	Lucări fără/cu epuizmente normale	1-2

Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinatati	Risc moderat	3
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		12-14

- Conform elementelor de mai sus categoria geotehnică este 2, cu risc moderat.
- Din analiza datelor litologice, hidrogeologice și seismice, se recomandă adâncimea de fundare începând cu  $D_f = 1.00$  m CTN.
- Strat de fundare recomandat: Argilă /Argilă grasă, cafeniu închis/ cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă.
- Ultimii 0.30 m din gropile fundațiilor se vor excava înainte de turnarea betonului de egalizare pentru ca eventuale precipitații ce se pot produce să nu modifice caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare.
- Pentru a prelua eventualele tasări diferențiale se recomandă centuri armate la partea superioară și inferioară a fundațiilor.
- Presiunea convențională de bază ce corespunde la adâncime de fundare  $D_f = 2.00$  m și lățimi ale fundațiilor  $B = 1.00$  m, conform NP 112-2014, anexa D, este:
  - $P_{conv.} = 250$  kPa pentru stratul de argilă prăfoasă, plastic vârtoasă-consistentă;
  - $P_{conv.} = 300$  kPa, pentru stratul de pietriș cu bolovăniș și nisip umed.

### 2.3. Circulația

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

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

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

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

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



*Str. Șoseaua Găești*





*Drumuri private în incinta SC Swarco SRL*

## 2.4. Ocuparea terenurilor, situația existentă

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

- limita PUZ-uri aprobate (în partea de E - SC Biotel SRL, OMV Petrom);
- limita zona studiată (include Șos. Găești și toate terenurile aparținând beneficiarului SC Swarco Vicas SRL), având o suprafață totală de 73490 mp;
- limita amplasamentului care face obiectul PUZ;

Amplasamentul care face obiectul PUZ este format din șase parcele cu suprafața totală de **15878 mp**, categoria de folosință "curți construcții", **NC 76283, NC 81123, NC 70414, NC 80862, NC 70423, NC 70424**.

NR.CRT.	PROPRIETARI	CATEGORIA DE FOLOSINTA	INTRAVILAN	NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA (MP)
1	S.C. SWARCO VICAS S.R.L.	CC	DA	<b>NC 76283</b>	5257
2		CC	DA	<b>NC 81123</b>	6824
3		CC	DA	<b>NC 70414</b>	2843
4		CC	DA	<b>NC 80862</b>	310
5		CC	DA	<b>NC 70423</b>	191
6		CC	DA	<b>NC 70424</b>	453
<b>TOTAL</b>					<b>15878</b>

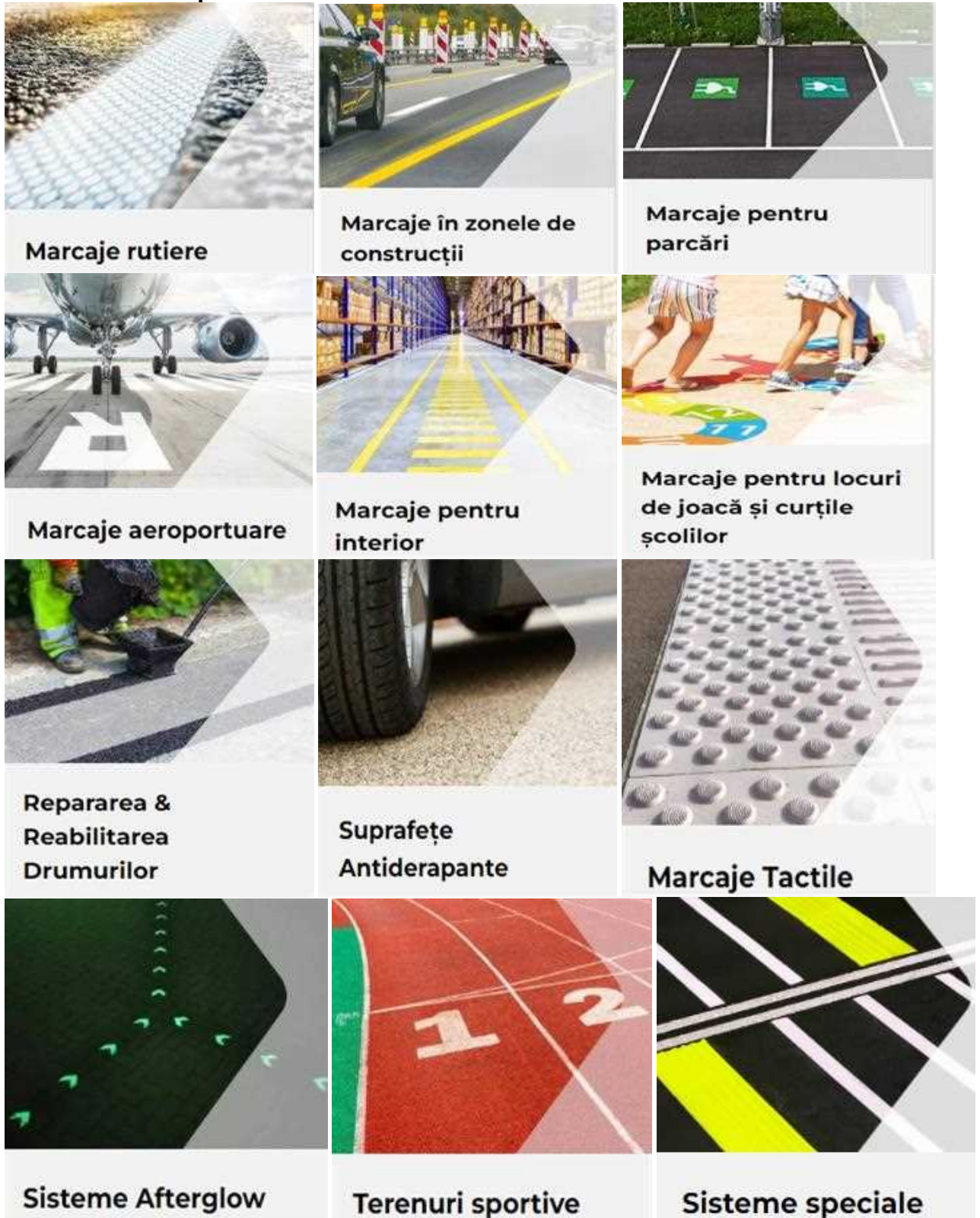
### Descriere amplasament:

- amplasamentul care face obiectul PUZ este format din 6 parcele;
- categoria de folosință a terenului: curți construcții;
- forma terenului: forma regulată, cvasidreptunghiulară;
- posibilitatea de acces la circulația publică: Șoseaua Găești prin intermediul drumurilor din incinta SC Swarco SRL;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului: industrie, servicii.

**SWARCO VICAS** este o companie românească specializată în producția și vânzarea întregului spectru de sisteme de marcaj rutier, precum și sisteme de protecție anticorozivă, fiind un jucător important pe piața românească și est-europeană. Este situată în Municipiul Târgoviște, și datează din anul 1951 când societatea a fost înființată ca o unitate independentă numită „ÎNTRERINDEREA CHIMICĂ VICTORIA TÂRGOVIȘTE” cu activități de producție în vopsele, materiale plastice, cauciuc și lumânări. În 2002, compania și-a schimbat

denumirea în Vicas și a continuat să producă diferite sisteme de vopsea (rășină alchidică, vopsea alchidică, vopsea epoxidică, vopsele PU și diluanți) pentru utilizare industrială. În 2006, Compania s-a alăturat grupului SWARCO și a început să producă vopsele de marcaj rutier conform standardelor și know-how-ului german.

### Domenii de Aplicare:



### Vecinătăți amplasamentul studiat:

Nord - SWARCO VICAS NC 73534  
 Nord - SWARCO VICAS NC 70255  
 Est - SWARCO VICAS NC 70255  
 Est - Șos. Găești

- pe distanța de 129,47 m;  
 - pe distanța de 45,35 m;  
 - pe distanța de 42,98 m;  
 - pe distanța de 70,66 m;

Sud	- SWARCO VICAS NC 76284	- pe distanța de 74,39 m;
Sud	- SWARCO VICAS NC 73527	- pe distanța de 59,89 m;
Sud	- Parchetul de pe lângă Tribunalul Dâmbovița	- pe distanța de 42,00 m;
Vest	- SWARCO VICAS NC 71266	- pe distanța de 85,97 m;
Vest	- SWARCO VICAS NC 76284	- pe distanța de 4,53 m;
Vest	- SWARCO VICAS NC 73527	- pe distanța de 42,38 m.

### Disfuncționalități, calitate

- Amplasamentul care face obiectul documentației PUZ nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI sau SIT NATURA 2000;
- Obiectivul nu se află în zonă inundabilă. Conform Hartilor de Hazard și Risc la Inundații, teritoriul studiat prin PUZ se află în afara benzii de inundabilitate cu probabilitatea de 1% a râului Ialomița.
- Forma terenului este regulată, cvasidreptunghiulară;
- Parcela are acces la strada Șos. Găești prin intermediul drumurilor din incinta SC Swarco Vicas SRL;
- Amplasamentul care face obiectul PUZ, este parțial construit și nu este afectat de riscuri naturale.

Pe amplasamentul care face obiectul PUZ există în momentul de față mai multe construcții, unele din ele propuse pentru desființare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAF. MP.	PROC.
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>15878.00</b>	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ), din care:	<b>1167</b>	7%
- constructie C1 - atelier rășini (NC 81123) - propus pentru desființare	<b>324</b>	
- constructie C3 - atelier firniș (NC 81123) - propus pentru desființare	<b>71</b>	
- constructie C4 - magazie materii prime (NC 81123)	<b>327</b>	
- constructie C9 - stație pompe reciclare (NC 81123)	<b>17</b>	
- constructie C10 - atelier geamuri (NC 81123) - propus pentru desființare	<b>33</b>	
- constructie C1 - post trafo (NC 70414)	<b>122</b>	
- constructie C3 - cabină poartă (NC 70414)	<b>78</b>	
- constructie C4 - magazin (NC 70414)	<b>39</b>	
- constructie C5 - separator grăsimi (NC 70414)	<b>19</b>	
- constructie C6 - bazin incendiu (NC 70414)	<b>137</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	<b>1167</b>	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	<b>14711</b>	93%
<b>INDICI URBANISTICI : POT = 7%; CUT = 0,07; Nr. Niv. = Parter</b>		



*Amplasament studiat*



*Acces incinta industrială SC SWARCO VICAS SRL*

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

Nord – Locuințe funcționale la distanța de 750,00 m;

Est – Locuințe funcționale la distanțele de 1,60 km;

Sud – Locuință funcțională la distanța de 2,00 km;

Vest – Locuințe funcționale la distanța de 2,00 km; locuințe colective (blocuri) la distanța de 50,00 m.

## **2.5. Echiparea edilitară**

### **Alimentarea cu apă**

• În prezent, alimentarea cu apă potabilă la SWARCO VICAS S.R.L. se face în baza Autorizației de gospodărire a apelor nr. 11/24.02.2025 emisă de Administrația Bazinală de apă Buzău Ialomița - S.G.A. Dâmbovița.

• Alimentarea cu apă potabilă a personalului este asigurată prin achiziționarea de apă îmbuteliată conform contract nr. 500PH CAF/19.10.2018 și Act Adițional nr. 3/04.01.2022 încheiat cu LA FANTANA S.R.L.

• Alimentarea cu apă în scop igienico – sanitar se realizează din rețeaua publică de distribuție a apei existentă în Municipiul Târgoviște, printr-un branșament de apă din conducta PEHD, De 32 mm, conform contract nr. 122/29.02.2012, încheiat cu Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița S.A.

• Volume si debite de apă pentru nevoi igienico-sanitare din rețeaua de distribuție a mun. Târgoviște:

- Q max.	7,72	mc/zi	V anual	1,945	mii mc/an
- Q med.	5,93	mc/zi	V anual	1,495	mii mc/an
- Q min	4,75	mc/zi	V anual	1,197	mii mc/an

• Regimul de funcționare: 252 zile/an, 8 ore/zi, 5 zile/săptămână.

• Alimentarea cu apă în scop tehnologic (pentru stingerea incendiilor, spălare platforme, udat spații verzi și răcire rezervoare se realizează din sursă subterană constituită dintr-un foraj F2 aflat în exploatare, cu H = 162 m, Qexpl = 7,0 l/s, NHs = -2,00 m, NHd = -31,00 m, tubat cu coloană metalică cu diametrul de 9 inch. Pe amplasament mai există un foraj F1 aflat în conservare.

• Coordonatele STEREO 70 ale forajului aflat în exploatare F2 sunt:

Foraj	X	Y
F2	379.280,80	535.504,76

• Volume si debite de apă autoizate

-Q max.	21,81	mc/zi	0,757	l/s	V anual	5,497	mii mc/an
-Q med.	18,97	mc/zi	0,658	l/s	V anual	4,780	mii mc/an
-Q min	11,38	mc/zi	0,395	l/s	V anual	2,868	mii mc/an

• Regimul de funcționare: 252 zile/an, 8ore/zi, 5 zile/săptămână.

### Instalații de captare

• Instalațiile de captare pentru apa tehnologică sunt cele aferente forajului F2. Forajul F2 este echipat cu o electropompă submersibilă tip Lovara, având  $Q = 9,30$  mc/h.,  $H_{max.} = 112$  m.col.H<sub>2</sub>O. Coloana de refulare de la electropompa submersibilă montată în forajul F2 este din oțel Dn. 50 mm. Forajul este prevăzut cu cabină pentru protejarea instalațiilor hidraulice.

#### Instalații de tratare

• Nu se tratează apa folosită pentru nevoi tehnologice.

#### Instalații de aducțiune și înmagazinare a apei

• Aducțiunea apei de la forajul F2 la bazinul de înmagazinare cu  $V = 500$  mc se face prin intermediul unei conducte din PEHD, Dn. 90 mm în lungime totală de cca. 120 m.

• Stingerea incendiilor se asigură din sursă subterană proprie, apa fiind înmagazinată într-un rezervor semiîngropat din beton armat, având  $V = 500$  mc.

• Pentru răcirea apei în sistem semi-închis există un bazin de recirculare cu  $V = 12$  mc.

#### Rețeaua de distribuție a apei tehnologice

• Distribuția apei tehnologice la utilizatorii interni se face printr-o rețea de distribuție, constituită din conducte PEHD, Dn. 80 mm în lungime totală de cca. 135 m.

#### Apa pentru stingerea incendiilor

• Stingerea incendiilor se asigură din sursă subterană proprie, apa fiind înmagazinată într-un rezervor semiîngropat din beton armat, având  $V = 500$  mc.

• Stingerea din exterior a incendiilor se realizează prin intermediul hidranților exteriori montați pe rețeaua de apă incendiu, iar stingerea din interior se realizează prin intermediul hidranților interiori.

• Stingerea incendiilor se realizează prin intermediul hidranților exteriori montați pe rețeaua de apă incendiu, iar stingerea din interior se realizează prin intermediul hidranților interiori.

• Volumul intangibil de incendiu este de 432 mc.

• Stația de pompe apă incendiu este executată îngropat.

• Schema de funcționare a stației de pompe apă incendiu este următoarea: prin colectorul de DN400 prevăzut cu sorb cu clapetă de reținere pentru a menține plină conducta de aspirație a pompelor precum și amorsarea acestora, se aspiră apa din rezervor și se trimite cu pompele de apă la rețeaua de apă de incendiu din incinta beneficiarului.

• Există două pompe P1A,R având debitul de 46 mc/h și presiunea de refulare de 7 bar, care intra în funcțiune atunci când presiunea din rețeaua de apă de incendiu scade brusc sub valoarea de 1,5 bar. Presiunea din rețeaua de apă incendiu, atunci când nu este necesar a se interveni, este menținută cu o pompă Jokey, P2, care are montat pe colectorul comun de refulare al pompelor un presostat ce menține presiunea într-un interval foarte limitat. La scăderea bruscă a presiunii de pe refularea pompelor de apă sub valoarea de 1,5 bar intră în funcțiune automat pompele de apă P1 A,R.

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

• Volumul de apă asigurat în surse pentru alimentarea cu apă : 5,497 mii mc/an.

• Necesarul de apă din sursa subterană proprie

- Q zi maxim 19,44 mc/zi

- Q zi mediu 16,90 mc/zi

- Q zi minim 10,14 mc/zi

• Cerința de apă din sursa subterană proprie

- Q zi maxim 21,81 mc/zi

- Q zi mediu 18,97 mc/zi

- Q zi minim 11,38 mc/zi

• Gradul de recirculare a apei – 0%, apa nu se recirculă.

#### **Canalizarea menajeră**

• În zona studiată există rețea de canalizare ape uzate.

• Sistemul de canalizare și evacuare ape uzate de la S.C. SWARCO VICAS S.R.L. este racordat la colectorul de canalizare existent pe str. Laminorului.

• Colectorul de canalizare care preia apele uzate de la S.C. SWARCO VICAS S.R.L., este alcătuit din tuburi din beton Dn. 400 mm, și este în administrarea CATD S.A.

- Evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice se face într-un cămin decantor iar de aici sunt preluate printr-un racord de către căminul existent în zona blocurilor de garsoniere COS, și în continuare de rețeaua de canalizare orășenească.
- Categoria și volumul apelor uzate (ape uzate menajere + ape uzate de la spălarea platforme) evacuate în rețeaua de canalizare sunt prezentate în tabelul următor:

Categorii ape	Receptori	Volum total evacuat			
		Zilnic (mc)			Anual (mii)
		maxim	mediu	minim	
Orășenești					
Menajere + tehnologice (răcire rezervoare)	Colectorul de canalizare municipal, existent pe str. Laminorului	18,78	15,54	10,52	4,732

#### Indicatori de calitate ai apelor uzate

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

#### Alimentarea cu gaze

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

#### Alimentarea cu energie electrică

- În zona amplasamentului propus DEER - Sucursala Târgoviște deține LES 20 kV și PA 1006 .
- Pe zonă există instalații electrice de utilizare aflate în proprietatea SWARCO VICAS S.R.L..

#### Telecomunicații

- În zona studiată, Orange România S.A. deține rețea aeriană și rețea subterană fibră optică de telecomunicații.

#### Gospodăria comunală

- În municipiul Târgoviște există societăți care se ocupă cu ridicarea deșeurilor, în funcție de tipul acestora.

#### Direcția de scurgere a apelor pluviale

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

## 2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelelor trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

## 2.7. Opțiuni ale populației

Municipiul Targoviste a cunoscut în ultimi ani o scădere a numărului de locuri de muncă, investitorii privați preferând orașele și municipiile din județele învecinate. Acest fapt a condus la migrarea forței de muncă în special în străinătate dar și către București sau Ploiești.

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

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

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni industriale, în timp ce proprietarii terenului doresc să-și valorifice proprietatea într-un

mod cât mai convenabil. Se scontează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1099/22.12.2025 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște li s-a adus la cunoștință beneficiarilor, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

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

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

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de industrie - hale industriale, regim de înălțime **Parter și P+1**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora.

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

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

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

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

Nu se induc servituți parcelelor învecinate.

Conform studiul geotehnic pe parcelă nu sunt identificate riscuri naturale.

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

##### Prescripții conform PUG aprobat

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 33, unde funcțiunea dominantă este de **I – Zonă de unități industriale, depozitare și transport.**

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

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

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

#### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona în care se inserează investiția se află adiacent străzii Șoseaua Găești.

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

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

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

### 3.4 Modernizarea circulației

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

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

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

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcelă se realizează din trotuarele existente ale străzii Șoseaua Găești.

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

**Semnalizare rutieră:** Beneficiarul investiției va monta la intrarea/ieșirea din obiectiv indicatorul rutier fig. B1 „Cedează trecerea”, corelându-se semnalizarea rutieră cu marcajul existent în zonă. De asemenea se va monta la intrarea în aria privată a firmei SC Swarco Vicas SRL și indicatorul rutier C1 – "Acces interzis".

**Parcaje:** este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 "Parcaje", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto. Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității conform RGU astfel:

• **Construcții industriale:**

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

Proiectantul propune realizarea a **40** de locuri de parcare astfel:

- 13 locuri de dimensiunea 4,00 m/10,00 m pentru camioane;
- 27 locuri de dimensiunea 2,50 m/5,00 m pentru autoturisme;

În incinta SC Swarco Vicas SRL există amenajate și alte zone de parcare pentru angajații fabricii de vopseluri.

Numărul total de angajați ai fabricii SC Swarco Vicas SRL este în prezent de cca 81. Pentru noile clădiri propuse numărul angajaților va fi de cca 20.

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

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

**Capacități de transport admise:**

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

- gabaritul drumului Strada Șoseaua Găești: 25,00 m;
- gabaritul drumului incintă: variabil între 5,00 m și 11,0 m;
- greutate maximă admisă incintă: 25 tone.

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

**Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică**

Se propune realizarea unor construcții cu destinația de: hale industriale.

**Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ:**

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

**Operațiuni urbanistice propuse**

Se definesc edificabilele maxime - cu regim de înălțime Parter+Etaj și Parter.

**Edificabilul (suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

Se propune menținerea aliniamentului existent.

Se definește edificabilul maxim al **clădirilor propuse P+1** astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m.

Se definește edificabilul maxim al **clădirilor propuse Parter** astfel:

- retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, spre Șoseaua Găești va fi de minim 2,50 m și pe limită de parcelă (clădirile existente) și la minim 15,50 m , respectiv 17,50 m (clădirile propuse);
- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 2,00 m și 9,00 m;
- retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 2,00 m;
- retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 4,40 m și 8,40 m (clădiri existente).

### Bilanț teritorial

Se propune următoarea structură a utilizărilor admise pe teren și în zona studiată:

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>		<b>PROC.</b>
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>73490.00</b>		100%
<b>SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>4621.00</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>
ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	3559.00	77%	
ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE PIETONALA	739.00	16%	
ZONA SPATII VERZI IN CUPRINSUL ARTERELOR DE CIRCULATIE	323.00	7%	
<b>SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>52991.00</b>	<b>100%</b>	<b>72%</b>
ZONA UNITATI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE SI TRANSPORT- I	52991	100%	
<b>INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 60%; CUT max. = 1.2; Rh max. = P+1, H max. = 18,00m;</b>			
<b>EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - I - din care:</b>	<b>15878.00</b>	<b>PROC.</b>	<b>22%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	9527.00	60%	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	9527*		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	4763.00	30%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	1588.00	10%	
<b>INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 60%; CUT max. = 0.60; Rh max. = P+1, H max. = 18,00m;</b>			

\* suprafață care nu intră în calculul total

\*\* Documentația de urbanism prezintă reglementează toată incinta beneficiarului SC Swarco Vicas SRL. Pentru terenurile din zona studiată aparținând SC Swarco Vicas SRL (exceptând parcelele care fac obiectul PUZ actual) s-au propus edificabile și următorii indicatori urbanistici:

POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,2, Rh maxim = P+1, H max. = 18,00 m. Se admite o înălțime mai mare pentru instalații tehnice.

Se propune realizarea unei perdele de protecție înaltă în zona în care se învecinează cu spitalul și pe toată latura sudică.

Se vor asigura în incintă spații verzi în procent de 20%.

**Se propun următorii indicatori urbanistici:**

- \* POT maxim = 60%
- \* CUT maxim = 0.6
- \* Rh maxim = P+1 și Parter
- \* H max. Edificabil P+1 = 18,00 m
- \* H max. Edificabil Parter = 10,00 m
- \* Regimul de construire: izolat
- \* Se va asigura spațiu verde în procent de minim: 10%. Restul de spații verzi se asigură în cadrul fabricii existente a beneficiarului, unde există mai multe zone verzi.

**\* Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 33.****Aspectul exterior al construcțiilor**

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

În noile clădiri propuse pe amplasamentul care face obiectul PUZ se vor realiza următoarele:

- hala 1 – depozitare vopsele pe bază de solvenți;
- hala 2 – depozitare carbonat de calciu, dioxid de titan, cuarț, alte pulberi;
- hala 3 – depozitare rășini pe bază de solvenți.
- hala 4 – depozitare peroxizi organici
- hala 5 – producție de lacuri și vopsele conform obiectului de activitate al Societății;
- clădire post trafo.

Pentru cele 3 hale de depozitare (1 – 3) propuse pe NC 76283 s-a realizat și aprobat documentația de urbanism PUZ - "CONSTRUIRE HALE PENTRU DEPOZITARE", aprobată prin HCL 147/28.04.2025 și s-a emis Decizia etapei de încadrare nr. 72/11.11.2024 de către Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița.

În prezenta documentație se modifică documentațiile realizate anterior **doar** prin modificarea regimului de înălțime și a înălțimii maxime exprimată în metri.

Pentru clădirile propuse pe NC 81123 s-a realizat și aprobat documentația de urbanism PUZ – „Modernizare și extindere clădire 81.123 - C1 – atelier rășini, destinație CIE și demolare clădire 81.123 – C3 – atelier firnis (C46), destinație CIE” aprobată prin HCL 159/27.05.2021. Deoarece nu s-au realizat lucrările propuse valabilitatea PUZ a expirat ceea ce a impus realizarea unei noi documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

Pentru hala de producție propusă a se realiza pe NC 81123 s-au obținut Notificarea de asistență de specialitate nr. 302/23.11.2020 emisă de Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița și Decizia etapei de încadrare nr. 21/05.11.2021 emisă de către Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița, în aceasta precizându-se că investiția propusă nu se supune evaluării impactului asupra mediului, nu se supune evaluării adecvate, nu se supune evaluării impacului asupra corpurilor de apă.

Conform notificării de asistență de specialitate nr. 319/16.02.2026 emisă de către Direcția de Sănătate Publică se vor respecta următoarele:

Domeniul de încadrare este medicina muncii, respectiv analiza de specialitate vizează obiectivul în cauză sub doua ipostaze ale organizării și funcționării ca loc de munca:

Faza de șantier mobil și temporar pe durata execuției proiectului;

Faza de obiectiv finalizat ca sector specific medicinei muncii.

La momentul finalizării execuției proiectului și a realizării funcționalității obiectivului (finalizare amenajări, dotări cu utilaje, organizare fluxuri tehnologice și activități specifice pe locuri de muncă, încadrare cu personal), beneficiarul va solicita DSP Dâmbovița, determinări de noxe pe locuri de muncă și va efectua controale medicale pentru încadrarea în muncă a personalului conform HG. 355/2007 modificată cu HG. 1169/2011.

Particularitățile organizării și funcționării obiectivului final al beneficiarului vor fi stabilite la momentul solicitării autorizării când acesta completa documentația anexată cu următoarele precizări:

- numărul de angajați în faza funcțională (pe categorii profesionale și pe locuri de muncă);
- volumul zilnic aproximativ de activitate (numărul de schimburi de lucru, numărul de ore) și caracterul activității (continuă/ sezonieră);
- tipurile de operațiuni, activități/ procese tehnologice și organizarea lor în flux avute în vedere pentru stabilirea capacităților funcționale ale componentelor structurale menționate.

- raport de evaluare a riscurilor profesionale (întocmit în conformitate cu cerințele Legii 319/2006).

- solicitare pentru determinări de noxe măsurabile și identificate conform raportului de evaluare a riscurilor profesionale (adresată către D.S.P. Dâmbovița).

În timpul zilei iluminatul natural, dacă uneori nu este suficient, va fi suplimentat cu iluminat artificial corespunzător și suficient; asigurarea iluminatului artificial corespunzător pe timpul schimbului de noapte;

Se pot utiliza și surse portabile de lumina protejate contra șocurilor;

Culoarea pentru iluminatul artificial nu trebuie să influențeze percepția semnalelor și a panourilor de semnalizare.

#### Recomandări generale

1. Întocmirea unei evaluări complete și pertinente de riscuri profesionale în concordanță cu noile puncte de lucru create prin amenajarea noilor spații de producție.

2. Echipamentele de lucru, sistemele de protecție, măsurile tehnico-organizatorice generale vor fi adoptate și în scopul protejării lucrătorilor împotriva accidentelor de muncă (conform Ord. 1048/ 2006).

3. În legătură cu prezența agenților chimici angajatorul trebuie să aibă întocmite proceduri/planuri de urgență și organizare adecvată pentru acordarea primului ajutor la locul de muncă (conform Legii 319/2006 și 1218/2006).

4. Monitorizarea periodică a noxelor profesionale prin determinări specifice.

5. Monitorizarea stării de sănătate a angajaților în relație cu riscurile profesionale în vederea prevenirii accidentelor de muncă, a absenteismului, a bolilor profesionale și a celor legate de profesiune (conform Legii 319/2006, H.G. 355/2007 modificat cu H.G. 1169/2011 și H.G. 1425/2007).

6. a) obiectivele economice, care prin natura activității lor, pot polua atmosfera și pentru care nu există mijloace tehnice eficiente de reținere a poluanților și de reducere a emisiilor, se amplasează în zonele industriale (art. 13. pct.1 din Ord.119/2014 modificat și completat cu art. 11 . alin.2) și 3) din Ord.994/2018).

b) zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate. ( art.13,pct.2, Ord 119/2014 modificat și completat cu art. 11 . alin.2) și 3) din Ord.994/2018 ).

c) obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii - cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor de la alin. 1,art. 13,Ord. 119/2014. modificat și completat cu art. 11 . alin.2) și 3) din Ord.994/2018).

#### **Propuneri pentru integrarea investiției în zonă:**

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

#### **1. Armonizarea cu Funcțiunea Dominantă a Zonei**

- **Continuarea Funcționalității Industriale:** Proiectarea halelor trebuie să fie în concordanță cu funcțiunea dominantă industrială a zonei, complementară activităților desfășurate de SWARCO VICAS SRL.

- **Utilizare Complementară:** Se va asigura ca noile construcții să sprijine și să completeze activitatea existentă a fabricii de vopseluri, oferind facilități necesare pentru depozitarea materiilor prime, pentru producția și depozitarea produselor finite, alimentare cu energie electrică prin intermediul postului trafo propus.

#### **2. Aspecte Urbanistice și de design**

- **Uniformitate Estetică:** Se vor proiecta clădirile cu un design arhitectural similar sau complementar cu cel al construcțiilor existente ale SWARCO VICAS SRL pentru a menține o estetică uniformă și profesională în zonă.

- **Planificare pe Parcela:** Se va asigura o distribuție logică și funcțională a clădirilor pe teren, având în vedere accesul facil, circulația internă și spațiile de manevră pentru vehiculele de transport.

### 3. Infrastructura și Accesibilitatea

- **Acces Rutier:** Se va menține și îmbunătăți accesul din strada Șoseaua Găești, asigurând o infrastructură rutieră adecvată pentru transportul de mărfuri și accesul vehiculelor de mare tonaj.

- **Parcări și Spații de Manevră:** Se vor proiecta suficiente locuri de parcare precum și spații de manevră pentru vehiculele de transport și logistică.

### 4. Respectarea Normelor de Protecție a Mediului

- **Gestionarea Deșeurilor:** Se vor implementa sisteme eficiente de colectare, sortare și eliminare a deșeurilor generate de activitatea propusă, conform reglementărilor de mediu.

### 5. Siguranța și Securitatea

- **Norme de Siguranță:** Se vor proiecta clădirile propuse în conformitate cu normele de siguranță industrială, incluzând sisteme de detectare și stingere a incendiilor, ieșiri de urgență și măsuri de siguranță pentru personal.

- **Securitate Fizică:** Se vor implementa măsuri de securitate fizică pentru protejarea bunurilor și materialelor depozitate, cum ar fi sisteme de supraveghere video și control al accesului.

### 6. Utilități și Facilități

- **Asigurarea Utilităților:** Se vor asigura conexiuni adecvate la rețelele de utilități pentru a susține funcționarea eficientă a clădirilor.

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

### Concluzii:

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

## 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

### Alimentarea cu energie electrică

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

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

- Pentru instalațiile electrice aflate în gestiunea beneficiarului este necesară respectarea condițiilor de coexistență impuse de normativele în vigoare, eventualele consecințe de orice natură se vor asuma exclusiv de solicitantul avizului de amplasament.

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

### Alimentarea cu apă

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

### Canalizarea menajeră

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

### Alimentarea cu gaze

- Clădirile propuse nu necesită bransare la rețeaua de medie presiune a zonei, existentă în zonă, conform avizului gestionarului de utilitate. Dacă va fi necesară, bransarea obiectivului se va realiza printr-un racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în incintă.

### Telecomunicații

- Clădirile propuse nu necesită racordarea la rețeaua de telecomunicații.
- Este recomandată solicitarea asistenței tehnice din partea Orange România S.A. în cazul utilizării mașinilor agabaritice.

### **Gospodăria comunală**

• Beneficiarul are în prezent implementat un sistem pentru colectarea și depozitarea deșeurilor. De asemenea există încheiate contracte pentru valorificarea/reciclarea și eliminarea deșeurilor industriale.

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

### **3.7 Protecția mediului**

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

#### **1. Utilizarea terenurilor intravilane deja afectate de activități industriale**

Amplasarea investiției în cadrul unei incinte industriale existente limitează presiunea asupra terenurilor neconstruite sau cu valoare naturală ridicată.

#### **2. Dezvoltare controlată și reglementată prin documentație de urbanism**

Elaborarea PUZ-ului permite stabilirea unor reguli clare privind ocuparea terenului, regimul de construire și amenajarea spațiilor verzi, contribuind la un impact controlat asupra mediului.

#### **3. Posibilitatea implementării unor măsuri de protecție a mediului**

Investiția creează cadrul pentru aplicarea unor soluții tehnice moderne, conforme cu reglementările de mediu în vigoare, fără a genera presiuni semnificative asupra zonei înconjurătoare.

În concluzie, investiția propusă amplasată în Municipiul Târgoviște, în incinta unității industriale existente **SWARCO SRL**, prezintă un impact social și de mediu favorabil, prin susținerea activităților economice locale și prin utilizarea controlată a terenurilor intravilane deja destinate funcțiunilor industriale.

Prin reglementările stabilite prin PUZ, dezvoltarea propusă asigură un echilibru între necesitatea dezvoltării economice și protecția mediului, contribuind la o integrare coerentă și sustenabilă a investiției în cadrul urban existent.

### **3.8 Obiective de utilitate publică**

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea construirii unor hale industriale este proprietate privată a persoanei juridice **S.C. SWARCO VICAS S.R.L.**, conform actelor de proprietate anexate.

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

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

### **3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse**

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

#### **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse**

Se propune următorul grafic de etapizare a investiției:

- Elaborare, avizare și aprobare PUZ – timp estimat : 6 luni;
- Obținerea autorizațiilor de construire pentru investiția preconizată – timp estimat : 9 luni;
- Extinderea/realizarea echipamentelor/rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Sistematizare teren (amenajare incintă) și amenajarea acceselor – timp estimat : 12 luni;
- Realizare construcții – timp estimat : 12 - 24 luni;
- Amenajare locuri parcare și spații verzi - timp estimat : 12 luni.

#### **Categorii de investiții/costuri**

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare: întocmire PUZ, studii de teren (topo, geo, etc.), avize și acorduri, documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, proiect tehnic, detalii execuție - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

2. Cheltuieli pentru realizarea investiției: asigurarea utilităților necesare obiectivului, amenajarea terenului; amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă, amenajare spații verzi - vor fi suportate din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

3. Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații – Dotări - vor fi acoperite din fondurile proprii ale beneficiarului investiției.

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privați (beneficiarul investiției).

Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

---

\* Se propune realizarea unor construcții cu destinația de hale industriale, regim de înălțime maxim **P+1**, pe un teren cu suprafața totală de **15878 mp**, situat pe strada Șoseaua Găești, NC 76283, NC 81123, NC 70414, NC 80862, NC 70423, NC 70424, UTR 33.

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

• **POT = 60%, CUT = 0.6;**

\* Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Șoseaua Găești pe latura de est prin intermediul drumurilor private existente în incinta fabrici de vopseluri existente.

Întocmit,  
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

**VOLUMUL 2**  
**REGULAMENT DE URBANISM**  
**AFERENT PUZ**

**VOLUMUL 2**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**- cuprins -**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

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

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

11. Unități și subunități funcționale

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE"

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

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

**1.3.** Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ "CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE"**, Municipiul Târgoviște, Str. Șoseaua Găești, Nr. 8, 10, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

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

### 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

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

#### **Baza proiectării:**

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

#### **Planul de amenajare a teritoriului național**

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

#### **Elemente legislative conexe:**

- *Codul Civil;*
- *Codul Silvic;*
- *Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *O.G. nr.21 din 30.01.2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;*
- *Legea nr. 185 /2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate;*
- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare;*

- OG 43/ 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența 20.10.2000;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 33/1996 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzi localitățile rurale;
- Ordin nr. 1296/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea modernizarea drumurilor;
- Ordin nr. 1836/2017, pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum - mediu înconjurător;
- Ordin nr. 1295/2017, pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL Nr. 662 din 28 iunie 2006 privind aprobarea Procedurii și a competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- Hotararea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- O. U. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea „Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației”;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.I., M.Ap.N., S.R.I., pentru aprobarea „Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor”;
- Ordinului MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism
- HG nr. 571/2016 - aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;

#### **Documentații de urbanism:**

PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

**3.1.1.** Terenul cu suprafața totală de **15878 mp**, este proprietate privată a persoanei juridice S.C. SWARCO VICAS S.R.L., conform actelor de proprietate anexate.

**3.1.2.** Categoria de folosință actuală a parcelelor proprietate privată este "curți construcții" și sunt situate în Municipiul Târgoviște, str. Șoseaua Găești, Nr. 8, 10, județ Dâmbovița.

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

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

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

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

Utilizari permise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

- **nu este cazul.**

### 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

**Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat.**

- Se va menține aliniamentul existent.

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

**Alinierea clădirilor față de limitele de proprietate s-au stabilit astfel:**

• retragerea față de aliniamentul existent - latura de est, spre Șoseaua Găești va fi de minim 2,50 m și pe limită de parcelă (clădirile existente) și la minim 15,50 m, respectiv 17,50 m (clădirile propuse);

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

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

Servitutea de vedere constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de 2,00 m. Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi facute numai conform Codului

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

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

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

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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

- se propune accesul carosabil din spațiul public – Șoseaua Găești prin drumurile din incinta S.C. Swarco Vicas S.R.L.

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

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

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele edilitare existente

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

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare noi

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

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

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

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

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

- se vor menține parcelele în forma actuală.

9.2. Condiții de construibilitate a parcelelor

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

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

- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;

- se vor menține parcelele în forma actuală.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

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

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

### III . ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale:

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

### IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

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

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

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

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

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

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

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

R.G.U. cu referire la:

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

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

R.G.U. cu referire la:

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din

R.G.U. cu referire la :

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

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

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

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

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

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

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

## **ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE DE DEPOZITARE ȘI TRANSPORT - I**

### **CAP. 1 GENERALITĂȚI**

#### **Articolul 1 – ZONE FUNCȚIONALE:**

- I - zonă unități industriale de depozitare și transport;

#### **Articolul 2 – FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:**

- unități industriale, depozite, transport

### **CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 3 – UTILIZĂRI PERMISE:**

- construcții industriale, depozitare, transport;
- producție de lacuri și vopsele conform obiectului de activitate al beneficiarului;
- servicii pentru unități industriale (spații de expunere a produselor/utilajelor, spații comerciale pentru produsele care rezultă din activitățile funcționării de bază);
- echipamente tehnologice care au legătură cu activitatea de bază;
- spații verzi cu rol ambiental și de protecție;
- construcții și echipamente edilitare;
- alei carosabile, trotuare, parcuri;
- mobilier urban, indicatoare rutiere;
- platforme depozitare deșeuri industriale;

#### **Articolul 4 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII**

- se admit toate activitățile de la articolul 3 cu respectarea legislației în vigoare;
- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației";
- se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosului, etc, ce pot apărea atât în timpul construirii cât și pe perioada funcționării obiectivului, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.
- în zonele de protecție/siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului/administratorului obiectivului respectiv;

#### **Articolul 5 – UTILIZĂRI INTERZISE**

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

#### **Articolul 6 – INTERDICȚII TEMPORARE**

- nu e cazul;

#### **Articolul 7 – INTERDICȚII DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- locuire;
- unități industriale obiective Seveso;

### **CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

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

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

- se menține aliniamentul existent al incintei;
- construcțiile Parter se vor retrage la minim 25,00,m față de axul străzii Șoseaua Găești pe latura estică;
- construcțiile P+1 se vor retrage la minim 55,00,m față de axul străzii Șoseaua Găești pe latura estică;

#### **Articolul 10 – AMPLASAREA FAȚĂ DE C.F. :**

- nu este cazul;

**Articolul 11 – AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul existent - latura de est, spre Șoseaua Găești cu minim 2,50 m și pe limită de parcelă (clădirile existente) și la minim 15,50 m , respectiv 17,50 m (clădirile propuse);

**Articolul 12 – AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- retragerea față de limita proprietății spre nord va fi de minim 2,00 m și 9,00 m;  
 - retragerea față de limita proprietății spre vest va fi de minim 2,00 m;  
 - retragerea față de limita posterioară a proprietății spre sud va fi de minim 2,00 m, 4,40 m și 8,40 m (clădiri existente).

**Articolul 13 – ACCESE CAROSABILE:**

- accesul carosabil și pietonal pe parcelă se va asigura din spațiul public al străzii Șos. Găești prin drumurile private din incinta fabricii și nu va afecta siguranța și fluenta traficului auto pe drumul public;  
 - spațiile destinate circulațiilor trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;  
 - la amenajarea căilor de acces se va asigura colectarea și evacuarea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.

**Articolul 14 – ACCESE PIETONALE:**

- accesul pietonal se va realiza din strada Șos. Găești prin drumurile private din incintă.

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

- în zona există rețele publice de utilități la care sunt branșate clădirile existente în incinta beneficiarului.  
 - se propune branșarea la acestea acolo unde este cazul, utilizându-se rețelele interne existente.  
 - autorizarea clădirilor va fi permisă decât dacă se vor asigura utilități;

**Articolul 16 - REALIZAREA DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE:**

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

- SR 8591/1997 privind distanțele minime între rețelele de apă potabilă/canalizare existente și noile edificii.
- pentru prevenirea avarierii sau degradării conductelor de apă și canalizare, se va solicita cu minim 48 ore înainte de începerea lucrărilor de săpătură, asistență tehnică de specialitate de la Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița - Secția Târgoviște.
- în apropierea rețelilor/branșamentelor de apă și rețelilor/racordurilor de canalizare, lucrările de săpătură se vor executa în exclusivitate manual.
- în cazul în care amplasarea obiectivelor de investiții propuse din cadrul documentației tehnice supuse avizării, afectează rețelele de apă și/sau canalizare existente, iar pentru amplasarea lor fiind necesare devieri de rețele apă și/sau canalizare, se va întocmi o documentație separată de deviere a acestora care va fi depusă pentru avizare la Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița SA. Costurile cu lucrările de deviere ale rețelilor vor fi suportate de către beneficiar.
- se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare.
- în zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare sau geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile/necarosabile, nou executate.
- dacă pe parcursul lucrărilor de săpătură se constată existența unor conducte de apă și/sau canalizare, care nu au fost trasate, se vor întrerupe lucrările și se va anunța CA TD în cel mai scurt timp posibil.
- degradarea/avarierea conductelor de apă și/sau canalizare prin intervenții necontrolate sau intenționate, constituie contravenție sau infracțiune, după caz, și se pedepsește conform legilor în vigoare. Remedierea lor cade în sarcina celui care a provocat degradarea/avaria.

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022 în următoarele condiții:

- lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament>.
- adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul

atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange.

- este recomandată solicitarea asistenței tehnice din partea Orange România S.A. în cazul utilizării mașinilor agabaritice.

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

-nu se admite parcelarea terenului care face obiectul PUZ.

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

- \* Rh maxim = P+1 și Parter

- \* H max. Edificabil P+1 = 18,00 m

- \* H max. Edificabil Parter = 10,00 m

- se admite o înălțime mai mare pentru instalații tehnice.

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

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

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

#### **Articolul 20- PARCAJE:**

- nu se vor elibera autorizații de construire pentru acele clădiri care prin specific necesită parcaje și nu se pot asigura în perimetrul parcelei care face obiectul PUZ.
- se propune realizarea a 40 de locuri de parcare astfel:
  - 13 locuri de dimensiunea 4,00 m/10,00 m pentru camioane;
  - 27 locuri de dimensiunea 2,50 m/5,00 m pentru autoturisme;

#### **Articolul 21- SPAȚII VERZI:**

- se va asigura un procent de minim 10% spațiu verde pe parcela care face obiectul PUZ, în incinta fabricii de vopseluri existând în prezent mai multe zone verzi, care acoperă procentul necesar;
- terenul liber rămas în afara clădirilor, circulațiilor, parcajelor și a altor amenajări va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă;
- se recomandă realizarea zonelor de parcare cu dale înnierbate;
- coroana copacilor de pe parcelă nu va depăși limita de proprietate;

#### **Articolul 22 - ÎMPREJMUIRI:**

- acolo unde există se propune menținerea împrejurii existente.

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

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

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

---

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

---

Se va menține UTR 33.

Întocmit,  
Urb. Miruna Chirițescu