



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

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

---

**PUZ – EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE SI CONSTRUIRE  
ANEXE( GRUPURI SANITARE SI CABINA POARTA)  
Municipiul Targoviste, strada Intrarea Teis , nr. 1D,  
judet Dambovita**

---

---

Beneficiar: **SC EUROMOB PROD SRL** - Mun. Targoviste, B-duL Mircea Cel Batran,  
Nr. 16

---

## FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE SI CONSTRUIRE ANEXE( GRUPURI SANITARE SI CABINA POARTA)**  
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Intrarea Teis , nr. 1D  
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**  
4. Beneficiar: **SC EUROMOB PROD SRL - Mun. Targoviste**  
5. Data / cod proiect : **Martie 2021; Z411**  
6. Faza: **PUZ**

## CONTINUT

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU GENERAL :

##### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

##### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

#### REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- **DISPOZITII GENERALE**
- **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- **ANEXE :**
- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 499 / 16.06. 2020
- CONTRACT DE VANZARE nr. 1667/27.02.2002
- CUI SC EUROMOB PROD CARGO SRL – 917896
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL – NC 71138
- EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – NC 71138

---

---

### PIESE DESENATE

---

0.1	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
0.2	INCADRARE IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC. 1 : 1000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 750
2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 750
2.2	PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1 : 500
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500
5.	PROFIL TRANSVERSAL	SC 1 : 100

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE SI CONSTRUIRE ANEXE( GRUPURI SANITARE SI CABINA POARTA)**
2. Adresa : Municipiul Targoviste, strada Intrarea Teis , nr. 1D
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **SC EUROMOB PROD SRL - Mun. Targoviste, B-duL Mircea Cel Batran, Nr. 16**
5. Data / cod proiect : **Martie 2021; Z411**
6. Faza: **PUZ**

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de modificare a indicatorilor urbanistici POT si CUT si conformarea unor cladiri pe o parcela ce apartine zonei de unitati industriale, de depozitare si transport pentru care procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare a terenului sunt prea mici. Suprafata de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de **1613,00 mp** si se doreste determinarea conditiilor de extindere a unei cladiri cu destinatia "hala de productie" si de construire a unor anexe cu destinatia "grupuri sanitare" si "cabina poarta" pe un teren proprietate privata a beneficiarului, situat pe strada Intrarea Teis, nr. 1D , Municipiul Targoviste, Judet Dambovita.

In Certificatul de Urbanism nr. 499 / 16.06. 2020 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea PUZ in scopul "Extindere hala de productie si construire anexe(grupuri sanitare si cabina poarta). Parcela care face obiectul PUZ a fost studiata in cadrul documentatiei de urbanism PUD pentru " Atelier productie BCA, sediu firma", aprobat prin HCL 93/24.02.2005. Suprafata totala a terenului studiat prin PUD este 5408,95 mp, iar procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului : POT = 7,86%; CUT = 0,1. Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, art 32, alin. (1), intrucat se solicita modificari de la documentatia de urbanism aprobata anterior, este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ ce va fi supusa analizei si aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Targoviste, numai dupa obtinerea unui aviz de oportunitate obtinut in baza unui studiu de oportunitate intocmit conform Legii nr. 350 / 2001.

Prin documentatia PUZ, in conformitate cu Legea 350/2001, republicata, art.32, alin (5), se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului ( CUT), procentul de ocupare a terenului ( POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Contract de vanzare - cumparare nr. 1667/27.02.2002;
- Studiu geotehnic Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Incadrarea in teritoriu

In plansa nr. 0.1 " Incadrarea in teritoriu si localitate ", scara 1 : 25 000 se poate observa relatia parcelei cu trama majora a municipiului Targoviste si amplasarea lui in zona nordica a intravilanului aprobat al municipiului Targoviste.

Trama majora a municipiului Targoviste este reprezentata la nivelul municipiului Targoviste de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, iar reseaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomita.

In plansa nr. 0.2 " Incadrarea in PUG", scara 1 : 5000, este prezentata incadrarea parcelei in unitatea teritoriala de baza – UTR 35, relatia parcelei cu trama majora din vecinatate – str. Intrarea Teis si functiunile din vecinatatea apropiata.

Proprietatea beneficiarului **SC EUROMOB PROD SRL, NC 71138**, teren intravilan conform dovezii titlului de proprietate are o suprafata de **1613 mp** si categoria de folosinta "curti constructii".

In plansa nr. 0.3 " Incadrare in zona ", scara 1 : 1000 se pot observa si principalele repere urbane ale zonei: Calea ferata Bucuresti Pietrosita, Drumul national DN 72, Raul Ialomita.

Beneficiarul **SC EUROMOB PROD SRL**, doreste dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea unor alei de acces carosabile si pietonabile, extinderea halei de productie si asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.

### 2.2 Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, municipiul Targoviste apartine părții nordice a Câmpiei Române ,subunitatea Câmpia piemontană a Târgoviștei cu dezvoltare in interfluviul Ialomița – Dambovita.

Câmpia Târgoviștei este o campie subcolinară ,de natură piemontană, formată în cuaternar, având o pantă ce coboară ușor de la nord-vest spre sud-est. În zonă, câmpia prezintă cote de nivel între 250 m și 210 m – altitudine absolută – marcând înclinarea generală de la NV la SE, fapt subliniat și de direcția de curgere a râului Ialomița.

Climatul din zona este un climat temperat –continental

#### Particularitatile principalelor elemente climatice

-medii anuale de temperatura:	+8,0 - 9,0°C
- medii lunii ianuarie :	- 2°; - 5°C
- minima lunii ianuarie:	- 29,3°C
- mediile lunii iulie:	+ 18°C; + 20°C
- maxima lunii iulie:	+ 40,40°C
- adancimea maxima de inghet: conform STAS 6654/77 –	0,90 m.

Regimul precipitatiilor:

- cantitatea medie anuala de precipitatii	650 mm/mp
- evaporatia	E = 460 mm
- scurgerea medie anuala	S = 105 mm
- infiltratia efectiva	L <sub>c</sub> = 8 l/sec/km <sup>2</sup>

Frecventa vanturilor pe perioada anului este :

- vanturile din nord si nord-est	12 %
- vanturile din sud-est	12 %
- vanturi din sud	14 %

Vitezele medii anuale ale vanturilor sunt cuprinse intre 1,8 m/sec si 5,0 m/sec.

Tipurile de ani pun in evidenta si tendinta de incalzire a atmosferei in ultimii ani cu o valoare medie de 0,7°C.

Concluziile celui de al 4-lea Raport al IPCC au evidentiat o crestere a frecventei si intensitatii fenomenelelor extreme de vreme ca urmare a intensificarii fenomenului de incalzire globala a climei.

Conform STAS 6054 -1977 ( harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului.

Conform CR-1-1-4-2012 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta  $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$  cu perioada de revenire de 10 ani si  $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$  cu o perioada de revenire de 50 ani.

Din punct de vedere geologic,perimetrul cercetat se încadrează din punct de vedere geologic sinclinalului major din regiune, flancat la nord de o serie de anticlinale, cu diapirism închis, iar spre sud de avantfosa carpatica.

**Hidrografia** zonei apartine râului Ialomița care traversează teritoriul de la nord vest la sud est.

Densitatea rețelei hidrografice din zona variaza in functie de factorii care o determina; astfel atinge 0,3-0,4 km/km<sup>2</sup>. Reteaua are o alimentare pluvio-nivala cu ape mari de primavara rezultate din ploi si din topirea zapezilor si cu viituri de vara provocate de ploi cu caracter torential.

Debitele maxime se inregistreaza in perioada aprilie-iunie, iar cele minime in perioada ianuarie-martie, datorita inghetului si retinerii precipitatiilor in stratul de zapada

Conform STAS 11100 / 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii)  $IMR = 225$  ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de  $0,30g$  iar perioada de colț „ $T_c$ ” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu. (<http://www.encyclopedia.org/>).

Din punct de vedere al Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural:

**Risc inundatii**, cantitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 ore: 150mm – 200mm;

**Riscul seismic**,conform STAS 11 100/1993, se situeaza in interiorul izoliniei de intensitate macroseismica  $I = 71$  (sapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani.

**Categoria geotehnica preliminara** in care poate fi incadrat amplasamentul conform NP-074/2014 este urmatoarea:

- conditii de teren – terenuri medii –punctaj 3
- apa subterana – fara epuismențe– punctaj 1
- clasificarea constructiei dupa categoria de importanta normala – punctaj 3
- vecinatati – risc redus – punctaj 1
- zona seismica – punctaj 3

Total punctaj 11– risc geotehnic moderat

## 2.3 Circulatia

Amplasamentul beneficiaza de acces direct din drumul public Intrarea Teis cu care se invecineaza pe latura de est .

Strada Intrarea Teis este neasfaltata si nemodernizata in profil transversal din punct de vedere al dimensiunii si calitatii imbracamintii asfaltice si trotuarele sunt inexistente. Profilul drumului este de 26 m.

Se circula in dublu sens, o banda pe sens.



## 2.4 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa “Situatia existenta” sc 1:750 este prezentata organizarea spatial– urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile si regimul de inaltime din vecinatate.

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC EUROMOB PROD SRL** conform extrasului de carte funciara este de **1613 mp**, teren intravilan conform PUG aprobat, categoria de folosinta “curti constructii” si este inscris in cartea funciara a localitatii Targoviste nr. **71138**, cu urmasorii vecini :

- Nord –NC 75596 - pe o distanta de 81,25 m;
- Sud - Pantelimon Gabriel-Lucian - pe o distanta de 68,13 m;
- Vest – Badea Filofteia - pe o distanta de 48,87 m ;
- Est - Str. Intrarea Teis - pe o distanta de 6,23 m;

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de **1613,0 mp**, este format dintr-o parcela cu categoria de folosinta “curti constructii” pe care se afla doua cladiri.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>1613</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ), din care:	<b>677</b>	41.97%
- constructie C1 - Hala productie, propusa pentru extindere	<b>302</b>	
- constructie C2 - Hala productie	<b>377</b>	
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	<b>677</b>	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	<b>936</b>	58.03%
<b>INDICI URBANISTICI : POT = 41,07%; CUT = 0,42; Nr. Niv. = Parter</b>		

**Distanta fata de constructiile din vecinatate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:**

Nord- locuinta functionala la cca 57,50 m ; anexe la distantele de 42,50m; 59,50m;

Est- locuinta functionala la distanta de 77,00m;

Sud- locuinte functionale la distantele de 80,50m; 88,50m; 89,00m;91,00m; 92,00m si 95,00m;



Vest- cladiri industriale la distanta de 224,00 m; unitatea militara Teis la distanta de 305,00m; locuinta functionala la distanta de 900,00m.

Terenurile invecinate au categoria de folosinta " curti constructii"/ "arabil". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de industrie, regim de inaltime existent P-P+2.

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie, apa potabila si canalizare.

Regimul de aliniere al cladirilor existente este retras fata de aliniament.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Drumul de acces este in stare proasta si necesita modernizare;
- Terenul se afla intr-o zona industriala destructurata;
- In vecinatate exista constructii in stare de degradare care confera un aspect dezolant zonei;
- Regim de aliniere discontinuu in zona;
- Terenul se afla in zona de protectie a caii ferate



#### **Descriere activitate existenta:**

Cu o experienta de aproape 20 ani in designul si productia de mobilier, Euromob S.R.L. se situeaza printre jucatorii activi ai pietei de profil. Principalul lor obiectiv este multumirea clientilor lor, acest lucru ii provoaca la o perfectionare continua.





---

## 2.5 Echiparea edilitara

---

### Alimentarea cu energie electrica

In zona amplasamentului exista retea publica de electricitate la care sunt bransate cladirile existente.

### Alimentarea cu gaze naturale

In zona amplasamentului , pe strada Intrarea Teis, exista retea de distributie gaze naturale.

### Alimentarea cu apa

In zona amplasamentului,pe B-dul Eroilor, exista conducta de alimentare cu apa la care sunt bransate cladirile existente.

### Rețele de canalizare

In zona amplasamentului exista retea de canalizare menajera la care sunt bransate cladirile existente.

---

## 2.6 Probleme de mediu

---

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Precolectarea deseurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deseurilor la rampa de gunoi ecologica.
- Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental in suprafata de minim 20% din suprafata totala a parcelei studiate conform cerintelor certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Targoviste.
- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile.

---

## 2.7. Optiuni ale populatiei

---

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna valorificarea terenurilor proprietate privata cu respectarea legislatiei in vigoare.

Amplasamentul este favorabil pentru dezvoltarea investitiilor cu destinatia “ industrie nepoluanta datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil si existentei utilitatilor edilitare in vecinatate.

Populatia municipiului Targoviste nu si-a manifestat punctul de vedere negativ cu privire la realizarea investitiei, lucru concretizat prin lipsa observatiilor si comentariilor din partea acestora in urma desfasurarii Procedurii de Informare si Consultare a Publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011.

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

---

### 3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

---

Activitatea firmei **SC EUROMOB PROD SRL** are ca scop principal realizarea de mobilier la cel mai inalt nivel de calitate.



Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC EUROMOB PROD SRL** conform extrasului de carte funciara este de **1613 mp** si se doreste extinderea cladirii existente C1 cu destinatia de “ hala de productie”

**Activitatile principale :**

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

- Noua constructii vor avea regimul de inaltime Parter;

- Amplasarea constructiei pe parcela se va organiza astfel, incat, racordul si bransamentele la utilitati sa fie cat mai convenabile.

- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.

- Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfasurarea in conditii optime a activitatilor propuse, iar alea carosabila din incinta va deservi intreaga activitate desfasurata pe parcela.

- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie.

- **NUMARUL DE SALARIATI EXISTENTI AI S.C. EUROMOB PROD S.R.L. : 5;**

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ.

### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local**

Terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 35, functiune dominanta conform PUG si RLU aprobat : ID (zona pentru unitati industriale, depozite si transport).

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat, pentru parcelele de teren din zona I zona de unitati industriale, depozite si transport sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism PUZ intocmita conform prevederilor Legii 350/2011 republicata, ce va fi supusa aprobarii Consiliului Local al municipiului Targoviste.

In conformitate cu PUG si legislatia in vigoare s-a impus, conform prevederilor Legii nr. 350/2011, republicata, art. 47, alin. (3), lit. d), coroborat cu art. 65, alin. (1), este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ ce va fi supusa analizarii si aprobării in Consiliul Local al Municipiului Targoviste numai după obținerea unui aviz de oportunitate obtinut in baza unui studiu de oportunitate a documentației de urbanism întocmit conform Legii nr. 350/2001, republicata .

### 3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Dezvoltarea unei activitati de " industrie " vine in concordanta cu prevederile RGU privind compatibilitatea functiunii propuse cu functiunea existenta -industrie si nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii asezarilor umane, cu conditia ca activitatea propusa sa nu afecteze estetic si functional situl construit si amenajat in care se inscrie. In vecinatate exista tendinta de dezvoltare a activitatilor industriale.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.2. - " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

**Accesul pe parcela** – se asigura din spatiul public al strazii Intrarea Teis.

**Parcare-garare** –se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

- Edificabilul are prevazut : suprafata construita desfasurata maxima pentru industrie este de 968 mp.
- Pe pacela s-au propus 7 locuri de parcare supraterane;
- **CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :**
  - gabaritul drumului public ( strada Intrarea Teis) : 26,0 metri;
  - greutate maxima admisa: 20 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila si trotuarul strazii Constructorilor.

In plansa nr. 5 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal pentru strada Intrarea Teis ce delimiteaza parcela beneficiarului.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **SC EUROMOB PROD SRL** conform extrasului de carte funciara este de **1613 mp** si se doreste extinderea cladirii existente C1 cu destinatia de " hala de productie", si se structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE » , astfel :
- Se defineste **edificabilul maxim al cladirilor propuse cu destinatia propusa industrie** ; amprenta la sol a cladirilor va fi de maxim **968 mp**;
- Se stabileste pentru cladirile propuse : Hmax. = 7,00 m ;
- Distanta cladirilor propuse fata de noul aliniament spre latura estica a proprietatii ( vecinatatea cu Strada Intrarea Teis) este de 15.00 m;
- Retragera laterala nordica va fi pe limita de parcela( cladirea existenta C2) minim 0,60 m;
- Retragera posterioara va fi de minim 2,00 m(constructia existenta C1) si pe limita parcelei(constructia existenta C2);
- Retragera laterala sudica va fi de minim 0,60m;
- Cladirea propusa va avea o fatada principala, spre latura estica a proprietatii – fatada percepute din spatiul public principal.
- **Se stabileste accesul pietonal si carosabil principal pe parcela din strada Intrarea Teis.**

- Circulatia carosabila si zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- S-au propus realizarea de 7 locuri de parcare supraterane: conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje.
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere/industriale.
- Se va amplasa un separator de hidrocarburi pentru preluarea apelor pluviale de pe suprafetele betonate.
- Beneficiarul a obtinut Fonduri Europene pentru initierea investitiei.

## BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUIS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>1613</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )	<b>968</b>	60%
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	<b>968</b>	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	<b>322.5</b>	20%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	<b>322.5</b>	20%
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. = 60%; CUT max. = 0.6; Rh max. = Parter, H max.= 7,00m</b>		

In plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " si plansa nr. 2.2 – "Propuneri de mobilare urbanistica" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul studiului , este compus din urmatoarele zone :

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **968 mp** . Suprafata desfasurata propusa va fi de **968 mp**

■ zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **322.50 mp** compusa din circulatie carosabila si pietonala, platforma betonata si garaj, racord privat, trotuare de garda.

■ zona **SV** aferenta **spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental** in suprafata de **322.50 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim ( SC ) : **968 mp**;

• Suprafata desfasurata maxima ( SD ) : **1613 mp**;

• Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **1613 mp**.

• **Accesul carosabil pe parcela studiata este existent** si se asigura prin racord privat, realizat pe cheltuiala investitorilor la zona drumului public ce delimiteaza amplasamentul, respectiv strada Intrarea Teis.

• **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 60 % ; CUT = 0,6 ;**

Prin amplasarea constructiei si amenajarilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi intreaga incinta si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in partea posterioara a parcelei, in procent de cca 20%.

**Funcțiunea propusa prin PUZ (zona unitati industriale de depozitare si transport) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat pentru UTR nr.35 ( I – zona unitati industriale de depozitare si transport ) si cu vecinatatile apropiate.**

## CATEGORII DE COSTURI

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – extindere hala de productie, anexe, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **SC EUROMOB PROD SRL**. Beneficiarul a obtinut Fonduri Europene pentru investitia propusa.

Obligatia beneficiarului priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada Intrarea Teis si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a municipiului Targoviste : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 3 )

In plansa nr. 3 -"Reglementari echipare edilitara " este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivelor propuse cu utilitatile necesare.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru alimentarea cu energie electrica se propune pastrarea bransamentului existent.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Se propune bransarea la reseaua publica existenta pe strada Teis.

#### **Alimentarea cu apa**

Se pastreaza bransamentul existent.

#### **Rețele de canalizare**

Se pastreaza bransamentul existent.

#### **Gospodarie comunală**

Deseurile menajere/industriale vor fi pre colectate si depozitate temporar in containere amplasate pe parcela; beneficiarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere/industriale la rampa de gunoi ecologica.

**Sistematizarea verticala** va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre separatorul de hidrocarburi de pe parcela.

### 3.7 Protectia mediului

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 20% din suprafata acesteia ( 322.5 mp ) cu specii rezistente la clima zonei.
- Se vor planta arbori cu rol de protectie si ambiental perimetral pentru protectia impotriva zgomotului si prafului si cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii Intrarea Teis si/sau pe domeniul public

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in studiu nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ in

vederea “extinderii hale de productie si construire anexe(grupuri sanitare si cabina poarta) “ este proprietate privata, persoana juridica conform dovezii contractului de vanzare-cumparare anexat.

**Servituti** : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor

---

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unui spatiu cu destinatia “ extindere hale de productie si construire anexe(grupuri sanitare si cabina poarta)”, regim de inaltime Parter s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 499 / 16.06. 2020 de catre Primaria municipiului Targoviste.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **71138**, categoria de folosinta “curti constructii”, intravilan.
- Se propune extinderea unei hale de productie, construire anexe(grupuri sanitare si cabina poarta), amplasata la o distanta de minim 15,0 m fata aliniamentul principal al parcelei – strada Intrarea Teis. Amprenta la sol a constructiilor propuse si existente va fi de maxim **968 mp**. Constructia vor avea regim de inaltime Parter.
- Beneficiarul va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona drumului public-strada Intrarea Teis, pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat activitatilor industriale, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime propuse : POT = 60 % ; CUT = 0,6 ;**
- Se amenajeaza **7 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie ( 322.5 mp – 20% );
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazii Intrarea Teis.

Intocmit,  
urb. Miruna CHIRITESCU

# REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ



## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ “ EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE SI CONSTRUIRE ANEXE( GRUPURI SANITARE SI CABINA POARTA) “

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ “EXTINDERE HALA DE PRODUCTIE SI CONSTRUIRE ANEXE( GRUPURI SANITARE SI CABINA POARTA) “Municipiul Targoviste, strada Intrarea Teis , nr. 1D, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

1.5. Regulamentul se aplica pentru parcela care face obiectul certificatului de urbanism.

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE** aprobat de CLMT ;

### **3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este :

**3.1.1.** Suprafata de **1613,00 mp** delimitata in plansa nr. 2.1. – Reglementari urbanistice - Zonificare », proprietate privata persoana juridica **SC EUROMOB PROD SRL** ca urmare a contractului de vanzare - cumparare autentificat cu nr. 1667/27.02.2002 si extrasului de carte funciara.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de **1613,00 mp** si teren intravilan conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.9/1998.

**3.2.** Functiunea dominanta la nivel de UTR conform PUG : ID "zona industriala, de depozitare si transport « .

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism si reglementarilor PUZ aprobat ;

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a prevederilor din plansa nr. 2.1." Reglementari urbanistice - Zonificare".

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

**5.1.1.** Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale si antropice;

**5.1.2.** Sistemizarea verticala a terenului se va face astfel incat scurgerea apelor din precipitatii sa nu afecteze proprietatile invecinate.

**Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.

**5.2.** In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edililar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

## **III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**a.1.** Parcela studiata in PUZ este mobilata omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii unitati industriale, de depozitare si transport.

**a.2.** Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de « INDUSTRIE ».

**a.3.** In plansa nr. 2.1. – « **REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE** » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcelele reglementate prin PUZ si zona studiata.

## REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

**Zona aferenta edificabilului propus :Industrie - unitatea functionala de baza**

# IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

## 7. ZONA : INDUSTRIE - HALA DE PRODUCTIE

### GENERALITATI

#### CAP. 1 GENERALITATI

**Art.1. Functiunea dominanta** a zonei este "industrie" - hala productie

**Art.2. Functiuni complementare si compatibile admise** pe parcela :

Sunt admise spatii pentru birouri (administratie),comert, grupuri sociale, spatii de productie, spatii de depozitare, cabina poarta, spatii tehnice, sala de masa, sala de sedinte, spatii depozitare, etc; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje) cabina poarta, pietonala, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunala (depozitarea temporara a deseurilor menajere / industriale).

**Art.3. Functiuni interzise:** locuire

#### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirii**

**a. Activitati preponderente** :Cladire birouri si cabina poarta;Hala de productie;Anexe, etc.

**b. Activitati complementare si compatibile** cu functiunea de baza.

**Art.5. Utilizari permise cu conditii :**

**5.1.** Prestari servicii, comert cu conditia sa rezepecte legislatia in vigoare ;

**5.2.** Constructii industriale de orice tip care sa nu genereze zone de protectie sau orice tip de poluare care sa afecteze zonele de locuit.

**Art.6. Utilizari interzise :**

**6.1.** Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public ( zona drumului public – strada Intrarea Teis.

#### CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

**Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

**Amplasarea edificabilului propus** in cadrul parcelei studiate se face conform plansei nr. 2.1. - " Reglementari urbanistice - Zonificare ".

-cabina porta se poate amplasa in afara edificabilului;

**Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale :**

Cladirile propuse se orienteaza cu fatada principala spre latura de est a parcelei pentru perceperea acestora dinspre spatiul drumului public – strada Intrarea Teis.

**Art.8.Amplasarea fata de drumurile publice :**

**8.1.** Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe drumul public Intrarea Teis, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

**Art.9. Amplasarea fata de aliniament :**

Fata de aliniamentul propus spre Intrarea Teis, edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanta de minim 15,00 m.

**Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei :** conform plansei nr.2.1. « Reglementari urbanistice – Zonificare « ( zona edificabila ).

**10.1.** Retragerea laterala nordica va fi pe limita de parcela( cladirea existenta C2) minim 0,60 m(anexe propuse), cf. plansei nr. 2.1.

**10.2.** Retragerea posterioara va fi de minim 2,00 m(constructia existenta C1) si pe limita parcelei(constructia existenta C2);  
cf. plansei nr. 2.1.

**10.3.** Fata de limita sudica – zona edificabila se va retrage cu minim 0,60 m cf. plansei nr. 2.1.

---

**Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**Art.11. Accese carosabile :**

Se va realiza un acces auto de minim **4,00 m latime**.

Aleea carosabila de acces asigura accesul autovehiculelor din drumul public ( strada Intrarea Teis).

**Art.12. Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcela se realizeaza din spatiul drumului public – strada Intrarea Teis direct pe parcela beneficiarilor, nefiind necesare servituti de trecere.

**12.1.** Accesul clientilor si personalului in cladirile propuse se asigura prin planul fatadei principale si laterale.

---

**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

**Art.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente :** cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

---

**Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.14. Inaltimea constructiilor :**

**14.1.**Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la coama acoperisului.

▪ Se stabileste pentru cladirea propusa :  $H_{max} = 7,00$  m

**Art.15. Aspectul exterior al constructiilor :** conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

**Art.16. Procentul maxim de ocupare a terenului :** conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice - Zonificare" : **POT<sub>max</sub> = 60 % ; CUT<sub>max</sub> = 0,6;**

---

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

**Art.17. Parcaje :**

**Parcare-garare** –se va asigura in totalitate pe parcela conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

- Edificabilul are prevazut : suprafata construita desfasurata maxima pentru industrie este de 968 mp.
- Pe pacela s-au propus 7 locuri de parcare supraterane;
- La faza DTAC se va respecta urmatoarea regula:
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

**Art.18. Spatii verzi :**

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie de minim 20 % din suprafata parcelei.

**Art.19. Imprejmuiri :**

Din motive de securitate, pe toate laturile, imprejmuirile pot fi opace cu  $H_{max} = 2,0$  m.

Intocmit,  
urb. Miruna Chiritescu