

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ – “Extindere ansamblu industrial cu: Hala industrială Parter, Cladire birouri P+3, Grup social P+1, Anexa tehnologica P+1, Spatii anexe Parter si Cabina poarta Parter”

Amplasament: Targoviste, str. Laminorului, nr.52, jud. Dambovita

Beneficiar: SC NIMET SRL

Proiectant general: SC “A&A” Arhitectura si Antrepriza” SRL

Data elaborarii: septembrie 2021

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de realizare a extinderii ansamblului industrial NIMET cu o Hala de productie si depozitare, o cladire de birouri, grup social, anexa tehnologica, cabina poarta si alte spatii anexe necesare procesului de productie, pe terenul situat la adresa de mai sus.

Conform certificatului de urbanism nr.709/23.07.2021, amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR nr.33, parcela apartinand zonei I: Zona unitati industriale, depozite, transport.

Partial (suprafata de 21213,00mp cumparata de la SC ELIA COM), terenul a fost studiat in cadrul documentatiei de urbanism "PUZ - Construire ansamblu de productie industrială: hala productie si depozitare parter, cladire de birouri P+2, cladire de birouri P+1 si imprejmuire teren" aprobată prin HCL nr.302/27.10.2016. Pe acesta parcela s-au emis autorizatiile de construire AC nr.295/09.11.2016 avand ca scop "Construire ansamblu de productie si imprejmuire teren" si AC 176/19.06.2018 avand ca scop "Construire ansamblu de productie industrială, hala de productie, depozit, cladire birouri P+2 si imprejmuire teren - modificare de tema" si s-a emis Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.152/06.12.2018.

Prin documentatia de urbanism se va studia amplasarea unor constructii pentru extinderea ansamblului industrial existent, relationarea acestora cu functiunea existenta pe lot si functiunile existente pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la limitele de proprietate, indicatorii urbanistici (POT, CUT), spatii verzi, asigurarea locurilor de parcare precum si accesesele carosabile si pietonale.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste
- PUZ aprobat prin HCL nr.302/27.10.2016
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-a efectuat studiul geotehnic, ridicare topografica si s-au solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Targoviste, UTR33, str.Laminorului, zona cu functiunea dominanta "Zona unitati industriale, depozite, transport".

Imobilul compus din teren in suprafata de 51777,00mp si constructii in suprafata totala de 9038,00mp, parte din ele fiind in constructie.

Terenul proprietate SC NIMET SRL cu suprafata totala de **51777,00mp** (51918,00mp din acte) a fost dobandit prin cumparare si ulterior alipit in baza Actului de alipire cu incheierea de autentificare nr.1854 din 27.06.2019.

Terenurile alipite au fost cumparate de la SC ELIA COM SRL, suprafata de 21213,00mp si respectiv de la SC OMV PETROM SA, suprafata de 30705,00mp.

Terenul in suprafata de 21213,00mp, cumparat de la SC ELIA COM, a fost studiat in cadrul documentatiei de urbanism "*PUZ - Construire ansamblu de productie industrială: hala productie si depozitare parter, cladire de birouri P+2, cladire de birouri P+1 si imprejmuire teren*" aprobata prin HCL nr.302/27.10.2016 prin care s-a stabilit functiunea dominanta **mixta: "I"**-zona de industrie, depozitare si transport si **"IS"**-zona de institutii publice si servicii de interes general. S-au stabilit indicatorii urbanistici **POT max=50%, CUT max=0,75**. Terenul este partial construit.

Terenul cumparat de la SC OMV PETROM SA este neconstruit si liber de sarcini juridice, iar conform PUG si RLU Mun. Targoviste, are functiunea dominanta **"I"**-zona de industrie, depozitare si transport.

Imobilul cu NC 85021 rezultat prin alipire are categoria de folosinta curti constructii si functiunea dominanta a zonei: **"I"**- zona unitati industriale, depozitare si transport.

Adiacent proprietatii, pe limita de Vest, SC NIMET SRL a concesionat terenul in suprafata de 1992,00mp in baza Contractului de concesiune nr.32/336/2016 si Act aditional nr.1/2017 si a inchiriat terenul in suprafata de 959,00mp in baza Contractului de inchiriere nr.399/399/2020 de la Primaria Mun. Targoviste. Ambele terenuri au destinatia de spatiu verde cu rol ambiental si de protectie si insumeaza o suprafata de 2951,00mp.

Constructiile existente pe amplasament vor fi partial mentinute, iar parte din ele vor fi desfiintate sau relocate.

Terenul este amplasat in zona industrială a Municipiului Targoviste. Vecinatatile amplasamentului au tot functiune industrială sau functiuni complexe de interes public (administrative, comert, prestari servicii).

Extinderea ansamblului de productie industrială de pe amplasamentul studiat se incadreaza in caracterul si evolutia zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Targoviste, UTR nr.33, str. Laminorului, nr.52. Accesul se face din str. Laminorului prin intermediul a 3 accese existente.

Forma de proprietate: teren proprietate privata; Categoria de folosinta: curti-constructii

Functiunea dominanta a zonei: **"I"** - Zona unitati industriale, depozite, transport;

Amplasamentul se invecineaza:

- la Nord - NC 2912 (291,21m)-cale ferata privata- SC C.O.S. SA Targoviste
- la Est - NC 81960 (161,00m)-cale ferata privata- RONDOCARTON SRL
- la Sud - NC 74963 (153,72m) - SC RONDOCARTON SRL
- NC 71716 (70,08m) - SC MOBIREF DESIGN SRL
- la Vest - T.A.P. (159,19m) - concesionar SC NIMET SRL
- T.A.P. NC 85213 (118,96m) - inchiriat de SC NIMET SRL
- Str. LAMINORULUI NC 83863

Amplasamentul nu se afla in raza de protectie a vreunui monument istoric.

Fata de **calea ferata publica**, terenul se afla la distanta mai mare de 100m.

Amplasamentul se invecineaza cu linie ferata industrială (LFI) apartinand SC ERDEMIR ROMANIA SRL ce se racordeaza in LFI ROMLUX, ambele fiind proprietate **privata**. Conform adresei Diviziei de Trafic CFR Targoviste, linia de trafic industrială LFI ERDEMIR nu face parte din infrastructura feroviara publica, si nu se supune prevederilor OUG 12/1998 ce reglementeaza zonele de siguranta si protectie pentru infrastructura feroviara **publica**.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetata apartine Campiei inalte a Targovistei. Situat în zona de contact dintre zona colinara la nord si zona de campie piemontana la sud, teritoriul administrativ al localitatii cuprinde variate forme si procese geomorfologice care au modelat relieful.

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

- temperatura maxima absoluta +39,1°C;
- temperatura minima absoluta -25,8°C;
- media anuala a precipitatiilor 662mm;
- adancimea de inghet $h=0.90 - 1.00m$;
- vanturi dominante N-VE-SV.

Din punct de vedere hidrologic, nivelul hidrostatic in zona este situat la adancimi mai mari de 5.00m de la cota terenului natural – risc redus.

Din punct de vedere geotehnic, pamanturile ce formeaza terenul de fundare si zona activa a fundatiilor se incadreaza la teren bun de fundare cu compresibilitate redusa.

Adancimea de inghet in terenul natural este de 0.90-1.00m.

Dupa normativul P 100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caraterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$. Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica” din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec la limita cu $T_c=1.00$ sec.

Conform Normativ NP074/2014, „Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare”, se determina riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului: risc geotehnic “moderat”.

2.4. Circulatia

Accesul la amplasament se face din str. Laminorului, prelungire a DN72.

Tronsonul de drum aferent pozitiei amplasamentului studiat se afla in administratia Primariei Targoviste.

Strada Laminorului este artera de circulatie rutiera majora a orasului facand parte din centura ocolitoare a municipiului Targoviste, traficul realizandu-se pe o artera carosabila de 4 bezi.

Accesul la lot, pe latura de Vest a amplasamentului, se realizeaza din str. Laminorului prin intermediul a trei accese existente, doua infiintate de SC ELIA COM SRL si una infiintat de SC OMV PETROM SA.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul este in totalitate proprietate privata obtinut prin cumparare conform Actului de alipire cu incheierea nr.1854 din 27.06.2019.

Terenul este intravilan, partial construit si liber de sarcini juridice.

Indicatori urbanistici existenti: POT= 17,5%, CUT = 0,18, regim de inaltime = Parter.

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul beneficiaza de bransament la toate utilitatile necesare functionarii: energie electrica, gaze naturale, apa potabila, apa tehnologica (put forat), canalizare menajera. Pe amplasament exista un bazin de retentie ce va fi relocat, evacuarea apelor pluviale se va realiza in acest nou bazin trcand prin doua separatoare de hidrocarburi.

Pentru extinderea ansamblului industrial pe amplasamentul studiat nu sunt necesare noi bransamente la retelele edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Destinatia ansamblului industrial:

Ansamblul industrial existent are destinatia de unitate industriala pentru **productia de metale feroase sub forme primare si de feroaliaje** (cf. CAEN 2410). Constructiile nou propuse vor avea aceeasi functiune, completata si de spatii anexe (birou, vestiare, etc).

In cadrul procesului de productie asupra materiei prime (otel) sunt efectuate prelucrari mecanice prin aschiere si deformare plastica la rece, prelucrari prin tratament termic si acoperiri galvanice ale suprafetelor.

Probleme de mediu identificate:

Utilajele folosite in activitatea de productie constitue surse de zgomot si vibratii. Ansamblul industrial este amplasat in zona industriala a orasului, la distanta de cladiri locuite sau cu alte functiuni ce ar putea fi afectate de activitatea de productie. Toate amplasamentele din zona sunt unitati industriale si/sau administrative si de prestari servicii in legatura cu activitati de productie.

Deseurile metalice si nemetalice rezultate in urma procesului de productie vor fi depozitate in containere speciale in vederea reciclarii sau reintroducerii in circuitul de productie.

Deseurile chimice rezultate in urma procesului de productie se vor depozita in "magazia deseuri chimice" amplasata in zona de est a lotului, de unde vor fi preluate de firma specializata in vederea neutralizarii.

In incinta se va amenaja o platforma de colectare deseuri dotata cu un punct de apa si posibilitatea evacuarii apelor uzate la canalizarea menajera.

Apele uzate menajere vor fi deversate la canalizarea stradala existenta. Apele pluviale vor fi deversate la bazinul de retentie prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi.

In conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, in zona nu exista riscuri naturale previzibile care ar putea afecta actualele si viitoarele constructii.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasamentul este situat in zona industriala a orasului.

Pe amplasament se desfasoara o activitate de productie, activitate ce se va mentine si in extinderea propusa.

Prin dezvoltarea productiei industriale se realizeaza o investitie necesara si benefica comunitatii prin creerea de locuri de munca si cresterea performantei economice ale orasului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG municipiu Targoviste, parcela studiata este cuprinsa in intravilanul orasului, UTR33 si apartine zonei I - Zona de unitati industriale, depozitare, transport . Pentru acesta zona nu se prevad indicatori urbanistici.

Funciunea dominata a zonei: zona de unitati industriale, depozitare, transport.

Subzone functionale: Llu2, ISps, ISs, ISc, I, GC, TE, Ccf, Ppp, TAG, TRA, TRS.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin tema program se solicita extinderea edificabilului existent si a ansamblului de productie industriala compus din Hala productie si depozitare bare si tevi metalice cu regim de inaltime parter inalt, Hala de legatura intre hala existenta si cea propusa, Cladire de

birouri cu regim de inaltime P+3, Grup social cu regim de inaltime P+1, Anexa tehnologica cu regim de inaltime P+1, Cabina poarta parter, alte constructii anexe (magazie deseuri chimice, instalatie "Aprochim", statii electrice, posturi de transformare, etc) si posibilitatea de extindere a ansamblului in functie de necesitatile activitatii de productie.

Hala de productie:

Constructia va fi edificata cu un regim maxim de inaltime Parter inalt, cu inaltimea maxima de 16,00m, cu depasiri locale pana la 25,00m pentru cosuri .

Constructia va fi in legatura functionala cu hala de productie existenta si va adaposti spatii de productie si depozitare.

Pe invelitoarea halei vor fi amplasate panouri fotovoltaice orientate spre zona de Sud.

Hala de legatura:

Constructia va fi edificata cu regim maxim Parter inalt, cu inaltimea maxima de 16,00m si va face legatura intre hala de productie existenta si cea nou propusa.

Cladirea de birouri:

Constructia va fi edificata cu regim maxim de inaltime P+3, cu inaltimea maxima de 20,00m si va fi amplasata pe latura de Vest a halei de productie propuse, adiacent acesteia.

Grup social:

Constructia va fi edificata cu regim maxim de inaltime P+1, cu inaltimea maxima de 10,00m si va fi corp separat amplasat intre cele doua hale de productie pentru accesul facil al personalului.

Anexa tehnologica:

Constructia va fi edificata cu regim de inaltime P+1, cu inaltimea maxima de 16,00m si va fi amplasata adiacent halei de productie propuse, pe latura de Nord a acesteia.

Cabina poarta:

Constructia cu regim de inaltime Parter, cu inaltime maxima de 5,00m, va fi amplasata pe latura de Vest a lotului, in apropierea accesului in incinata. Cabina poarta va ingloba si functiunea de "spatiu logistica" si va fi in legatura cu cantarul auto din imediata apropiere.

Alte spatii anexe:

Ansamblul va fi completat de constructii anexe, cu regim de inaltime parter inalt, cu inaltime maxima de 6,00m. Anexele necesare functionarii ansamblului industrial sunt: Magazie desuri chimice, Instalatie "Aprochim", Rezervoare apa, Statii electrice, posturi de transformare, etc.

Constructii ce vor fi desfiintate sau relocalate:

Constructia corp C5 - "statie de racire" va fi desfiintata, functiunea fiind preluata in interiorul constructiilor propuse. Se vor reloca doua posturi de transformare si un bazin de apa. Suprafata totala a constructiilor existente ce se vor desfiinta sau reloca este de 114,00mp.

Imprejmuirea:

Imprejmuirea terenului este existenta, din panouri prefabricate din beton si din plasa amprentata, prevazuta cu porti de acces auto si pietonale. In cazul necesitatii inlocuirii, pe limitele laterale si posterioare ale parcelei vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatati. Imprejmuirea spre strada Laminorului va avea inaltimea maxima 2,00m si va fi transparenta.

Accesul auto:

Accesul auto si pietonal se realizeaza din str. Laminorului, pe latura de Vest a lotului, prin cele trei zone de acces existente.

Accesul autospecialelor de interventie se va realiza tot din str. Laminorului, pe platformele betonate carosabile din incinta, cu latimea profilului transversal mai mare de 3,00m.

Conform anexei 5 din HG525/1996, art. 5.1.2, numarul locurilor de parcare pentru spatii administrative se dimensioneaza considerandu-se 1loc de parcare pentru 10-30 salariatii si un spor de 20% pentru invitati.

In baza informatiilor primite de la beneficiar se iau in calcul un numar de 30 de salariatii rezultand un minim de 3 locuri de parcare.

Conform anexei 5 din HG525/1996, art. 5.12, numarul locurilor de parcare pentru constructii industriale se dimensioneaza considerandu-se 1 loc de parcare/100mp pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp. Activitatea se desfasoara in cele doua hale de productie ce insumeaza 23684,00mp, rezultand un necesar de 237 locuri de parcare.

Pentru autocamioane s-au prevazut 15 locuri de parcare.

In total, numarul de locuri de parcare este de 240 pentru autoturisme si 15 pentru autocamioane.

Manevrele de intoarcere ale autoturismelor si ale vehiculelor de marfa se vor face strict in limitele proprietatii, existand posibilitatea realizarii acestora pe platforma betonata din incinta.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Conform cerintelor din Certificatul de Urbanism, suprafata spatiilor verzi va fi de minim 20% din suprafata terenului. S-au prevazut spatii verzi in suprafata de 10355,00mp (20%). Spatiile verzi din incinta insumeaza 8545,00mp. Suprafata ocupata de dale inierbate este de 2784,00mp, din care 65% (1810mp) spatiu verde. Suprafetele concesionate si inchiriate in suprafata totala de 2951,00mp au destinatia de spatiu verde si de protectie.

Amplasarea edificabilului:

Pentru noua investitie se propune amplasarea edificabilului (in zona nestudiata prin PUZ anterior) la distanta de **5,00m fata de limita de proprietate din Vest (local 15,00m in zona de acces)** - T.A.P. NC 85213, mentinandu-se retragere variabila intre 7,50m si 18,00m in zona studiata prin PUZ aprobat in 2016.

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale vor fi:

- **8,00m fata de limita laterala spre Nord** (NC2912- SC C.O.S. SA Tgv.)
- **variabil intre 20,00m si 55,00m fata de limita posterioara spre Est** (NC81960 - RONDOCARTON SRL)
- **9,00m fata de limita laterala spre Sud** (NC74963 - SC RONDOCARTON SRL si NC71716 - SC MOBIREF DESIGN SRL) - mentinuta din PUZ aprobat in 2016.

Bilant teritorial:

	Existent	Propus
Suprafata teren	51777,00	51777,00
Suprafata construita	9038,00	28500,00
Suprafata desfasurata	9038,00	38800,00
Suprafata bazin de retentie	150,00	378,00
Alei si platforme betonate	9409,00	12544,00
Spatii verzi amenajate	2475,00	10355,00 (20%)

Indicatori propusi:

POT max propus 55%; CUT max propus 0,75;

RMH: P - P+3; Hmax.20m (depasiri locale pana la **25m** pentru cosuri, case de scara, lift, panouri fotovoltaice, etc)

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat are realizate bransamentele la utilitatile necesare functionarii: energie electrica, apa potabila, apa industriala (put forat), canalizare menajera, canalizare pluviala (bazin de retentie), alimentare cu gaze naturale.

Pentru extinderea ansamblului industrial se vor modifica si extinde retelele din incinta, se vor reamplasa doua posturi de transformare, gospodaria de apa si bazinul de retentie ape pluviale.

Noile constructii propuse vor fi alimentate cu energie electrica, apa potabila, apa industriala, gaze naturale si va avea bransament la canalizarea menajera. Evacuarea apelor pluviale se va realiza la noul bazin de retentie amplasat in zona posterioara a lotului.

Modificarea si extinderea retelelor edilitare din incinta va fi executata in baza proiectelor de specialitate.

Amplasamentul este traversat de o conducta de distributie apa potabila, PREMO \varnothing 600, cu o zona de protectie de 3,00m din ax. Constructiile propuse nu afecteaza zona de protectie.

3.4. Protectia mediului

Masurile de combatere a zgomotelor si vibratiilor produse de masinile de prelucrare prin aschiere constau in montarea acestora pe fundatii din beton armat izolate cu membrane elastice. Zgomotele produse de utilaje vor fi atenuate de peretii constructiei.

Constructia propusa este amplasata in zona industriala a orasului, la distanta de cladiri locuite sau cu alte functiuni ce ar putea fi afectate de activitatea de productie. Toate cladirile din zona sunt unitati industriale.

Deseurile chimice rezultate in urma activitatii de productie vor fi colectate in "magazia de deseuri chimice" si preluate de firma specializata in neutralizarea acestora.

Eliminarea apelor pluviale de pe suprafetele betonate se va realiza prin preluarea acestora prin sistem de rigole, iar deversarea se va face la bazinul de retentie din incinta in intermediul separatoarelor de hidrocarburi.

Pe amplasament s-au prevazut spatii verzi in suprafata de 10355,00mp reprezentand 20% din suprafata lotului. Suprafetele concesionate si inchiriate, in suprafata totala de 2951,00mp, au tot destinatia de spatiu verde si de protectie.

Pe invelitoarea halei vor fi amplasate panouri fotovoltaice orientate spre zona de Sud.

Activitatile ce se desfasoara pe amplasament nu afecteaza solul, subsolul, apele freatice si nu emit poluanti in atmosfera.

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categorii de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pe amplasamentul prezentat, inclusiv lucrarile de extindere ale retelelor edilitare, vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.

- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitii suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

etapa I: efectuarea investitiei principale: hala de productie si depozitare, hala de legatura, anexa tehnologica, cladire de birouri, grup social, alte constructii anexe

etapa II: extindere retele edilitare in incinta, amenajare platforme betonate in incinta si spatii verzi

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Extinderea intr-o zona industriala a unui ansamblu de productie se incadreaza in functiunea si caracterul zonei. Un astfel de obiectiv rezolva o necesitate esentiala, dezvoltarea capacitatii de productie industriala, si contribuie la dezvoltarea localitatii si la finisarea urbanistica a zonei.

Prin amplasarea unui ansamblu industrial intr-o zona industriala nu se identifica consecinte negative economice si sociale la nivelul UAT.

Tratarea arhitecturala a noii constructii va avea in vedere atat destinatia de hala de productie moderna cat si integrarea acesteia in fondul construit.

Intocmit,

Arh. Valeriu Ionescu

Arh. Anamaria Barbu Ionescu