

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA

FEBRUARIE 2021

**BENEFICIAR
S.C. WORM S.R.L.
PROIECTANT
GREENWOOD TECH GWT SRL**

FOAIE DE GARDĂ

**PROIECTANT GENERAL
GREENWOOD TECH GWT SRL**

**SEF PROIECT,
URBANISM
urb. dpl. Mircea Radu Atanasiu**

BORDEROU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

I. PIESE SCRISE

1. Memoriu general
2. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

OPIS		
NR.PLANSA	DENUMIRE PLANSA	scara
U01	PLA DE INCADRARE IN PUG	1:5000
U02	PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU	1:500
U03	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:500
U03.1	ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	1:500
U04	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
U04.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
U05	REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
U06	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:500
U07	MOBILARE ILUSTRATIVA	1:500
U07.1	MOBILARE ILUSTRATIVA	1:500

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

- cuprins -

I. INTRODUCERE

- I.1 Date de recunoaștere a documentației
- I.2 Obiectul lucrării
- I.3 Surse de documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- II.1 Evoluția zonei
- II.2 Încadrare în localitate
- II.3 Elemente ale cadrului natural
- II.4 Circulația
- II.5 Ocuparea terenurilor
- II.6 Echiparea edilitară
- II.7 Probleme de mediu
- II.8 Opțiuni ale populației

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- III.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- III.2 Prevederi ale PUG
- III.3 Valorificarea cadrului natural
- III.4 Modernizarea circulației
- III.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- III.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- III.7 Protecția mediului
- III.8 Obiective de utilitate publică

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

I.

INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII <i>HALA INDUSTRIALA</i>	: PLAN URBANISTIC ZONAL <i>CONSTRUIRE</i>
BENEFICIAR	: S.C. WORM S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	: GREENWOOD TECH GWT SRL
SEF PROIECT	: urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Amplasament	: municipiul Targoviste, jud. Dambovita, NC 85391

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Elaborarea unui **PLAN URBANISTIC ZONAL *CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA***

Documentatia urmareste, in conformitate cu cerintele initiatorului si beneficiarului S.C. WORM S.R.L. reglementarea specifica a parcelei care a generat PUZ. Conform C.U. nr. 1042/13.11.2020 eliberat de Primaria municipiului Targoviste, parcela cu nr. cadastral 85391, avand suprafata de 10.000,00 m², se afla in intravilanul municipiului Targoviste - teren intravilan arabil, categorie de folosinta - arabil.

Imobilul este situat in intravilan, beneficiarul este proprietarul terenului conform Contract de vanzare-cumparare, incheiere de autentificare nr. 1487 din 14.10.2020 si Extras de carte funciara pentru informare inregistrata la OCPI cu nr. 91099 din 14.10.2020.

Zonele studiate si reglementate prin PUZ nu sunt cuprinse in zona de protectie a monumentelor/ansamble istorice protejate conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii si Identitatii Nationale, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 133 bis/15.02.2016.

Zona studiata si reglementata prin PUZ este situata la o distanta de 10,50 km fata de situl de importanta nationala „Pădurile din Sudul Piemontului Căndești”, ROSCI 0344.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

Pe parcursul elaborării RLU s-au folosit următoarele acte normative și legi, lista neavând caracter exhaustiv:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul- actualizata iulie 2019

Legea de amenajare a teritoriului national

Legea 363/ 2006 - sectiunea 1

Legea 171/ 1997 - sectiunea 2

Legea 5/ 2000 - sectiunea 3

Legea 351/ 2001 - sectiunea 4

Legea 575/ 2001 - sectiunea 5

Legea 190/ 2009 - sectiunea 7

HG 525/ 1996 actualizata pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Norme de aplicare a Legii 350/2001 - ORDIN 233/2016

Legea 50/ 1991 actualizata 2019 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Legea 10/ 1995 privind calitatea in constructii actualizata 2019

Legea 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii in constructii, actualizata

Legea locuintei 114/ 1996 (actualizata la data de 23.06.2017)

Legea 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect (actualizata la data de 06.04.2017)

Legea 200/ 2004 privind recunoasterea diplomelor si calificarilor profesionale (actualizata la data de 22.06.2016)

Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice (actualizata 07.11.2017)

Legea 265 /2006 privind protectia mediului

Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor si drepturile conexe (actualizata 30.03.2018)

Legea 335/2013 privind stagiul absolventilor de invatamant superior

ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 135/ 2014 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

DIRECTIVE:

Directiva 2005/36/CE privind calificarile profesionale

Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE

Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne

Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim

Ghiduri elaborare documentații de urbanism

Ordinul 90/1991

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic verificat Af

Suport topografic avizat OCPI

Studiu istoric si de peisaj

Studiu de fundamentare a solutiei de circulatie rutiera

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI*:

Municipiul este situat pe o terasă înaltă de 260 m, deasupra văii Ialomiței, la limita dintre regiunea deluroasă subcarpatică și Câmpia Înaltă a Târgoviștei, care cuprinde interfluviul dintre râul Dâmbovița și râul Ialomița până la contactul cu „câmpia de divagare”, joasă și monotună, fiind o prelungire a câmpiilor subcolinare. Câmpia este desprinsă din uniformitatea Câmpiei Române, Târgoviștea fiind așezată în sectorul subcolinar al acesteia, parte a câmpiei Piemontane Înalte a Ialomiței, și în vecinătatea Dealurilor Subcarpatice.

Municipiul se află în centrul județului, la intersecția drumurilor naționale DN71 și DN72 care leagă Târgoviște de capitala București, municipiile Pitesti și Ploiesti și Valea Prahovei.

Municipiul Târgoviște este situat în vecinătatea capitalei României, la o distanță de 80 km de Aeroportul Internațional Henri Coandă.

Gara Târgoviște este un nod feroviar secundar, orașul fiind legat de București, Ploiești și Pietroșița. Orașul este deservit și de halta Teiș, gara Târgoviște Nord și punctele de oprire de la Romlux și Valea Voievozilor.

Gara este deschisă atât traficului de călători — cu sistem de vânzare/rezervare electronică de legitimații de călătorie —, cât și traficului de marfă. Deservește prin linii industriale mari operatori economici ai orașului — Mechel, Oțelinox, UPET, Erdemir, Romlux, Rondocarton, Cromsteel.

Municipiul Târgoviște este amplasat relativ aproape de următoarele orașe și municipii de importanță județeană și națională:

București, la 80 km sud-est
Pitești, la 70 km vest
Ploiești, la 50 km est
Pucioasa, la 20 km nord
Găești, la 30 km sud-vest
Moreni, la 20 km nord-est
Titu, la 30 km sud
Fieni, la 27 km nord
Răcari, la 42 km sud-est

Coordonatele geografice ale municipiului Târgoviște sunt: 44°55'27"N 25°27'24"E.

Conexiunile rutiere cu centrele urbane ale județului Dambovită și cu infrastructura majoră de transport sunt asigurate prin rețeaua de drumuri naționale (DN71, DN72) și județene :

DJ 711 Târgoviște — Bujoreanca
DJ 712 Târgoviște — Șotânga — Vulcana-Pandele — Brănești — Pucioasa
DJ 718A Târgoviște — Mănăstirea Dealu
DJ 719 Târgoviște — Valea Voievozilor

DJ 721 Târgoviște — Colanu — Văcărești — Perșinari — Gura Șutii — Produlești — Costești Deal

Municipiul Târgoviște are o populație totală de 79.610 locuitori. (in conf cu recensământul național efectuat în anul 2011)

II.1.2. Date privind evoluția zonei

Zona este situată în intravilanul municipiului Târgoviște, în vestul nucleului central al municipiului, de-a lungul aliniamentului str. Ilfovului. În imediată vecinătate se regăsesc terenuri agricole aflate în extravilanul și intravilanul comunei, cât și terenuri în cadrul cărora se dezvoltă investiții cu caracter industrial și de depozitare. Nu există indicatori urbanistici reglementați, funcțiunea dominantă a zonei fiind A – zona de unități agricole și sere, în prezent terenul având categoria de folosință arabil. Zona studiată este neconstruită, neavând o evoluție urbanistică anterioară.

II.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată nu a fost supusă unei dezvoltări urbanistice anterioare, acesta fiind destinată exploatareilor agricole. Configurația parcelarului este similară, cu parcele dispuse relativ perpendicular pe axul **str. Ilfovului**. Parcelele din zona reglementată sunt libere de construcții, caracteristica dominantă fiind aliniamentele și suprafețele generoase (peste 1 ha).

II.1.4. Potențial de dezvoltare

Datorită caracteristicilor funcționale, a istoricului recent al zonei și a localității, a configurației parcelelor (dimensiuni, suprafață, vecinătăți), a accesibilității față de fluxurile principale de circulație rutieră ale municipiului și a investițiilor de tip industrial-depozitare inițiate în ultima perioadă (TRISTAR STEEL S.A., RONDOCARTOL S.R.L., NIMET 2, BEB TRAN S.R.L., S.C. GEMSY S.R.L., S.C. REGATA S.R.L.) concluzionăm faptul că zona studiată are un potențial ridicat de dezvoltare, în sensul încurajării funcțiilor din același spectru existent în vecinătate: industrie, depozitare și servicii. Zona reglementată, având în vedere situația existentă și potențialul de dezvoltare, poate să aibă următoarele roluri în cadrul țesutului urban al municipiului Târgoviște:

- realizarea unei zone industriale importante la nivelul orașului și al județului;

I.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

II.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona reglementată este amplasată în interiorul intravilanului municipiului, la o distanță de aproximativ 2.30 km față de nucleul central al orașului.

II.2.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

ACCESUL ÎN ZONA STUDIATĂ se realizează rutier și pietonal din aliniamentul Strazii Ilfovului.

Zona studiată este situată la vest față de zona centrală a orașului.

Zona reglementată prin documentația prezentă are următoarele vecinatati:

- N** – NC2193;
- S** – NC84471;
- V** – IORDAN PETRE;
- E** – NC6586;

Din perspectiva **infrastructurii edilitare**, zona reglementata este strabatuta de urmatoarele retele edilitare:

- 1. RETEA DE APA POTABILA;**
- 2. RETEA DE GAZ METAN;**
- 3. RETEA DE CANALIZARE;**
- 4. RETEA DE ENERGIE ELECTRICA**

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

II.3.1. Zona reglementata, cat si zona studiata, se afla in afara ariilor protejate ale elementelor naturale.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:

- **relieful:** conform Planului de situatie avizat OCPI, amplasamentele studiate si reglementate sunt relativ plane, diferentele de nivel fiind neglijabile;
- **rețeaua hidrografica:** conform Studiului geotehnic elaborat, nu exista pericol de inundabilitate sau alte riscuri generate de rețeaua hidrografica.
- **Clima:** clima este temperat-continentala, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Conditii geotehnice:** Conform **Studiului geotehnic anexat documentatiei**

II.4 CIRCULAȚIA:

II.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circualtiei rutiere, feroviare

Circulatia rutiera:

Principalele cai de comunicatie rutiera care strabat municipiul sunt rețeaua de drumuri naționale (DN71, DN72, DN72A), județene (DJ 721, DJ711, DJ720B) si rețeaua de strazi municipale. Accesul in zona studiata/reglementata se realizeaza din aliniamentul **str. Ilfovului**.

Avand in vedere caracterul tehnic, este necesara amenajarea completa a profilelor stradale cu circulatii pietonale, spatii verzi, pluviale etc.

Strada Ilfovului reprezintă arterea de parcurgere a zonei propusa pentru reglementare, care intersecteaza DN 71, cu un profil stradal variabil între 7,05 m și 7,27 m.

Conf. situatiei de pe teren, profilul existent 1-1 Strada Ilfovului are latimea variabila intre 7,05 m si 7,27 m si este compusa din urmatoarele elemente:

Banda rutiera	Banda rutiera
var.	var.
TOTAL : 7,05-7,27 m	

Circulatia feroviara: nu este cazul;

II.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.

Avand in vedere sistemul de infrastructura existent, functiunea propusa in zona reglementata va genera fluxuri noi de trafic. Avand in vedere aceasta propunere, nu sunt necesare modificari ale sistemului de circulatii local, decat reamenajarea profilului stradal existent pentru a face fata noilor cerinte.

Sistemul de circulație rutieră si pietonala de incinta se va conforma cu prescripțiile și prezentului PUZ si RLU.

Conformarea circulațiilor va fi realizată conform prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentului P.U.G. mun. Targoviste. Morfologia sistemului de circulații interioare zonei reglementate se va stabili în faza de proiectare P.T.-D.D.E, in conformitate cu necesitatile tehnologice de exploatare ale unei zone cu caracter industrial.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

II.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Parcela reglementata prin PUZ este libera de constructii sau alte amenajari, nu este reglementata prin documentatii de urbanism.

II.5.2. Relationari intre functiuni

Categoria de folosinta a terenului: arabil. Conform PUG, terenul nu este situat in zone de protectie ale monumetelor sau ansamblurilor protejate.

Nu exista incompatibilitati functionale in zona studiata in urma propunerii prezentului PUZ.

Nu exista indicatorii urbanistici.

In imediata vecinatate, exista functiuni similare cu cea propusa prin prezentul PUZ: industrie, depozitare si servicii (TRISTAR STEEL S.A., RONDOCARTOL S.R.L., NIMET 2, BEB TRAN S.R.L., S.C. GEMSY S.R.L., S.C. REGATA S.R.L.).

II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementata nu este ocupata de fond construit.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona reglementata nu este ocupata de fond construit.

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Funciunea propusa nu necesita asigurarea cu servicii sau dotari publice existente in municipiul Targoviste.

II.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Zona reglementata nu este ocupata in prezent de spatii verzi amenajate. Conform HG525/1996 pentru aprobarea RGU, se vor amenaja spatii verzi minim 20% din suprafata terenului.

II.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, pentru orice obiective de investitii realizate in zona reglementata se vor respecta cu strictete concluziile si recomandările studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

II.5.8. Principalele disfunctionalitati

NR. CRT.	DISFUNCTIONALITATI	
1	STAREA STRAZILOR	
	1.1	Strada Ilfovului - stare medie. Suprafata de rulare - pamant. Trotuarele, spatiile verzi, acostamente inexistente.
2	RETELE TEHNICO-EDILITARE	
	2.1	Infrastructura tehnico-edilitara aflata la o distanta de 80 m fata de zona propusa pentru reglementare.
3	ZONE DE PROTECTIE	
	3.1	Zona reglementata se afla in interiorul zonei de protectie CFR;
	3.2	Zona reglementata se afla in interiorul zonei de siguranta CFR;
4	RISURI NATURALE SI ANTROPICE	
	4.1	Teren in zona functionala TRS – zona cu seismicitate amplificata de fractura tectonica.

Conform C.U. nr. 1042/13.11.2020 eliberat de Primaria municipiului Targoviste, zona studiata se afla:

- zona functionala TRS – zona cu seismicitate amplificata de factura tectonica;

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Zona reglementata va avea asigurat racordul la rețelele edilitare existente:

- 1 **RETEA DE APA POTABILA**
- 2 **RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE**
- 3 **RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE**
- 4 **RETEA PUBLICA DE CANALIZARE**
- 5 **RETEA PUBLICA DE DATE SI TELEFONIE**

Eventualele devieri sau modificari ale capacitatilor rețelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, in functie de solutiile de arhitectura proiectate si avizele tehnice ale detinatorilor de retele.

II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu.

Conform **Studiului geotehnic elaborat**, pentru orice obiective de investii realizate in zona reglementate se vor respecta cu strictete concluziile si recomandarile studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului va fi exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1042/13.11.2020 eliberat de Primaria municipiului Targoviste pentru aprobarea **P.U.Z. CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA**

S-au elaborat următoarele studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic – verificat Af -
- Studiu topografic **avizat OCPI**;
- Studiu de circulație;

ANEXE ALE PEZENTEI DOCUMENTATII.

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

I. STUDIUL GEOTEHNIC:

- conform studiului geotehnic anexat prezentei documentatii;

II. RAPORT DE MEDIU:

- nu este cazul;

De asemenea s-au obtinut urmatoarele **AVIZE DE SPECIALITATE:**

- *Aviz de oportunitate – CJ Dambovita;*
- *Agentia pentru protectia Mediului Dambovita;*
- *Electrica S.A.;*
- *Apele Romane;*
- *Gaze naturale;*
- *Politia Rutiera;*
- *Aviz administrator drum;*
- *DAPPP;*
- *DSP;*
- *SGA;*

III.2 PREVEDERI ALE PUG:

Prezenta documentatie PUZ – CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA stabileste urmatoarele:

- urmatoarele subzone functionale:
 - o **I/IS – ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII**
POT: 60% - CUT: 1.20; Regim de inaltime: P+1;
 - o **Ccr - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA**
POT: -% - CUT: -; Regim de inaltime: -;
- Se va respecta solutia de circulatie si acces conform studiului de fundamentare a solutiei de circulatie;
- Aliniamentul stradal al str. Ilfovului va respecta profilul stradal propus prin PUZ;
- Regim de aliniere propus va fi de 5,00 m fata de aliniamentul str. Ilfovului;
- Asigurarea utilitatilor din cadrul zonei reglementate;

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbanistici propusi vor respecta cadrul legislativ si normativele in vigoare. Functiunea propusa nu presupune procese tehnologice poluante fonic, particule, deversari de substante chimice, contaminari ale solului, apei sau aerului. In functie de cerintele tehnologice, pe spatiile neconstruite se vor amenaja spatii verzi si zone plantate de protectie.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Sunt propuse accese pietonale si rutiere din str. Ilfovului, in concordanta cu studiul de fundamentare a solutiei de circulatie aferent PUZ.

Profilul 2-2 propus pentru Strada Ilfovului presupune o ampriza de 11,00 m:

Pietonal	Spatiu verde	Banda rutiera	Banda rutiera	Spatiu verde	Pietonal
1,00 m	1,00 m	3,50 m	3,50 m	1,00 m	1,00 m
TOTAL : 11,00 m					

Pentru modernizarea drumului de acces conf. profilului 2-2 se propune modificarea aliniamentelor existente prin retragere simetrica fata de axul existent al drumului. Modificarile de aliniament vor fi reglementate printr-un PUZ care va avea drept scop modernizarea strazilor.

III.4.1. Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun: zona reglementata va avea functiuni cu impact minor asupra structurilor urbane existente. Avand in vedere aceasta propunere, nu sunt necesare modificari ale organizarii transportului in comun.

III.4.2. Organizarea circulatiei feroviare: nu este cazul.

III.4.3. Organizarea circulatiei aeriene: nu este cazul.

III.4.4. Organizarea circulatiei pietonale: se vor organiza circulatii pietonale de incinta racordate la sistemul pietonal existent de-a lungul strazii Ilfovului. Solutiile de amenajare vor fi detaliate la faza DTAC/PT.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:

Funcțiunile principale ale zonei reglementate prin PUZ vor fi:

- **I/IS - ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII**
POT: 60% - CUT: 1.20; Regim de inaltime: P+1;
- **Ccr - SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA**
POT: -% - CUT: -; Regim de inaltime: -;

Zona reglementată va rămâne în teritoriul intravilan al orasului, care va putea fi utilizata conform Regulamentului local de Urbanism (R.L.U.) aferent prezentului PUZ.

Subzonele functionale reglementate vor fi delimitate conform planșei REGLEMENTĂRI URBANISTICE a prezentului P.U.Z. Utilizarea morfo-funcțională a zonei reglementate se va realiza conform RLU aferent prezentului P.U.Z.

nr.crt.	BILANT PROPUȘ IN ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
		m.p.	%	m.p.	%
	ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ	10.000,00	100	10.000,00	100
		EXISTENT		PROPUȘ	
1	GC - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	10.000,00	100,00	0,00	0,00
2	I/IDS - ZONA MIXTA UNITATI DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII	0,00	0,00	9.920,46	99,20
3	CR - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	0,00	0,00	79,54	0,80
	TOTAL	10.000,00	100,00	10.000,00	100,00

Conform solutiei de mobilare ilustrativa, suprafata desfasurata a unitatii industriale este de 3.103,00 mp. Conform prevederilor HG 525/1996, anexa 5, nr. minim de locuri necesar este de 31 locuri de parcare. Suplimentar, s-au asigurat în propria incinta 8 locuri de parcare pentru autovehicule de tonaj mare. Toate suprafetele necesare parcarilor, acceselor si intoarcerilor se asigura in propria incinta. **Numarul final de locuri de parcare va fi stabilit la fazele DTAC, conf. prevederilor PUZ și RLU.**

Descrierea activitatilor:

In hala care se va construi va functiona o linie de productie a profilelor din PVC pt tamplarie termoizolanta.

Procesul de productie consta in transformarea pulberii de pvc (policlorura de vinil) si alte componente auxiliare intr-o pasta care se va extruda in matrite special concepute, iar la final dupa extrudare si racire in calibratoare cu apa rezulta produsul finit - profilul din PVC.

Deasemenea va functiona si o linie de infoliere profile colorate si va exista si un spatiu de depozitare a produselor finite.

Toate activitatile enumerate vor fi deservite de aproximativ 30 de persoane impartite pe tipuri de activitati (materii prime, extrudare, infoliere, laborator, manipulare, vanzari, etc.).

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Utilitatile pentru obiectivul propus se vor asigura prin racord la rețelele publice existente in zona:

- 1 RETEA DE APA POTABILA**
- 2 RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE**
- 3 RETEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE**
- 4 RETEA PUBLICA DE CANALIZARE**
- 5 RETEA PUBLICA DE DATE SI TELEFONIE**

Eventualele devieri sau modificari ale capacitatilor retelelor publice existente se vor stabili la faze de proiectare ulterioare, in functie de solutiile de arhitectura proiectate si avizele tehnice ale detinatorilor de retele.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu exista probleme de mediu. Prezentul PUZ **nu se supune evaluarii de mediu sau evaluarii adecvate.**

III.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare: nu este cazul

III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale: Conform **Studiului geotehnic elaborat.** Pentru orice obiective de investii realizate in zona reglementate se vor respecta cu strictete concluziile si recomandarile studiilor geotehnice aprofundate elaborate pentru fiecare obiectiv de investitie in parte.

III.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate: retea publica de canalizare cu instalatii de preepurare, dupa caz.

III.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor: se vor amenaja platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere in limtele zonei reglementate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.: După finalizarea construcțiilor și amenajărilor, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei.

III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi: se vor amenaja spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata zonei reglementate.

III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu este cazul.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Statutul juridic al terenurilor reglementate se va schimba după aprobarea PUZ prezent. Suprafața terenului ce va fi trecut în domeniul public este de 79,54 m², suprafața de teren rezultată după modernizarea străzii Ilfovului.

III.8.1 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

- **costurile** generate de implementarea PUZ “CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA”, vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului investiției.

Grafic de etapizare a investițiilor:

- Elaborare și avizare PUZ : 12 luni
- Elaborare DTAC/PT : 6 luni
- Faza execuție : 12 luni
- **TOTAL** : **30 luni**

IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror disfuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare considerăm ca implementarea prezentului P.U.Z. este oportuna procesului de dezvoltare urbanistică a orașului.

Întocmit,
GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
prin,
**Specialist cu drept de semnătură al
Registrului Urbanistilor din România,**
urb.dpl. Mircea Atanasiu
D3Dz0E

urb.dpl. Mihai Nicolescu