



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



# **PUZ – CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ**

Municipiul Târgoviște, Str. Calafat, Nr. 31, județ Dâmbovița

**Beneficiari: OPREA CĂTĂLIN și OPREA ADINA - ELENA – Com. Comișani,  
sat Comișani, str. Suseni nr.12**

## FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ**

NR. PROIECT: **Z518/2023**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Calafat, Nr. 31**

BENEFICIAR: **OPREA CĂTĂLIN și OPREA ADINA - ELENA** – Adresa: Com. Comișani, sat Comișani, str. Suseni nr.12

PROIECTANT: **S.C. CITYMAP S.R.L.**  
Adresa:STR. REVOLUTIEI, 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 Chirițescu

PROIECTANT  
REȚELE  
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE  
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

---

## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

**P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE**

Scara 1: 20.000

**P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G**

Scara 1: 5.000

**P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

Scara 1: 1.000

**P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Scara 1: 500

**P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**

Scara 1: 500

**P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ**

Scara 1: 300

**P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ**

Scara 1: 300

**P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Scara 1: 300

**P5. – IMAGINE ZONĂ**

# CUPRINS

## PIESE SCRISE

### **MEMORIU GENERAL :**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ:**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE**

## MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ**
2. Adresa : Municipiul Târgoviște, strada Calafat, nr. 31
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **OPREA CĂTĂLIN și OPREA ADINA - ELENA** – Com. Comișani, Sat Comișani, str. Suseni nr.12
5. Data / cod proiect : **Martie 2023; Z518**
6. Faza: **PUZ**

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei hale metalice, regim de înălțime Parter și amenajărilor aferente pe un teren cu suprafața de 400 mp, proprietate a beneficiarilor **OPREA CĂTĂLIN și OPREA ADINA - ELENA**, situat pe Str. Calafat, Nr. 31, UTR 25.

Conform prevederilor PUG și RLU Municipiul Târgoviște, imobilul se află în zona I - zonă de unități industriale, depozitare și transport (procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu se prevede CUT).

În Certificatul de Urbanism nr. 392/11.05.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece conform prevederilor PUG și RLU Municipiul Târgoviște art. 7.6.6.1 pentru parcelele de teren amplasate în zona I sunt interdicții temporare de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului, cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ, în conformitate cu Legea 350/2001, republicată, art.32, alin (5), se stabilesc reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului ( CUT), procentul de ocupare a terenului ( POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate ;
- Contractului de vanzare nr. 658/25.02.2019;
- Studiu geotehnic Af; Planul de situație vizat OCPI;
- 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 planșa 0.1 "Încadrare în teritoriu și localitate" scara 1 :25 000 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.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu unitatea teritorială de referință cea mai apropiată, UTR nr. 25. Pe planșa este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ.

Conform PUG aprobat funcțiunea dominantă a zonei este de: Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) – LMu.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată în zona I – zonă de unități industriale, depozitare și transport (procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea condițiilor de amplasare a construcțiilor și nu se prevede CUT).

## 2.2 Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasei râului Ialomița.
- Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternară – argile. Poziția stratelor este aproape orizontală.

- Terenul nu prezintă fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecări, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

- În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în ultimii ani.

- La data cercetării precipitațiile pot fi considerate sub cele normale din această perioadă.

- Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

- Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente în zona activă a construcției caracterizează aceste pământuri ca bune de fundare. Se va ține cont în zona de umplutură de faptul că acesta nu este bun de fundare și în această zonă se va săpa până la stratul de nisip argilos în care se va încadra fundația.

- Categoria geotehnică finală în care poate fi încadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2.

Conform STAS 6054 -1977 (hartă anexă) adâncimea de îngheț se încadrează la 0,90-1,00 m de la nivelul terenului.

Conform CR-1-1-4-2012, valorile presiunii de referință a vântului mediata pe 10 min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

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

- Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

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

- 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.

Conform „Normativ pentru proiectarea fundatiilor de suprafata”, NP 112-2014 pentru acest tip de pământ (nisip argilos si argila nisipoasa)dă o presiune convențională de bază  $P_{conv}^- = 250 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației  $B=1,0 \text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0 \text{ m}$ .

Pentru o dimensionare eficientă a construcțiilor și alegerea unei soluții optime de fundare s-au calculat mai multe variante, luându-se în calcul diferite lățimi și adâncimi de fundare, urmând ca proiectantul structurist să aleagă varianta optimă, în funcție de sarcina indusă în teren de construcție.

Se vor respecta normativele NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundatiilor de suprafata.

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) umidității terenului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

-Se va sistematiza terenul pe verticala avand in vedere colectarea apelor provenite din precipitatii pentru a elimina fenomenul de baltire temporara.

-Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona investitiei, prin măsuri adecvate ( trotuare de gardă, rigole, etc.) asigurandu-se scurgerea apelor pluviale catre un emisar.

-La săpături cu pereți în taluz, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală (tg.  $B = h/b$ ) să nu depășească valoarea  $1/0,67$  Normativ C.169-88).

Conform „Indicator de norme de deviz si catalog pentru lucrari de terasamente TS” – MLPAT 1994, dupa modul de comportare la sapat al categoriilor de teren este urmatorul:

Nr. Crt	Denumirea pamanturilor	Proprietati coezive	Categoricia de teren dupa modul de compartare la sapat				Greutatea medie in situ (in sapatura) kg/m3	Afanarea dupa executarea sapaturii %
			Manual		Mecanizat			
			Cu lopata, cazma, tarnacop, ranga	Excavator cu lingura sau echipament de draglina	Buldozer, autogreder, tractor	Motocroscuter		
1	Pământ vegetal	slabe	ușor	I	I	I	1200÷1400	14÷28
2	Argila	Foarte coeziv	Foarte tare	II	II	-	1800-2000	24-30%
3	Argila Nisipoasa	Coeziune mijlocie	Tare	I	I	I	1800-2000	26-32%
5	Pietriș cu bolovaniș și nisip	necoezive	tare	II	II	-	2000÷2200	8÷17

## 2.3 Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calafat pe latura de sud.

Strada Calafat ce deservește parcela care face obiectul studiului, este drum asfaltat, modernizat, care face parte din drumurile publice ale Municipiului Târgoviște, având o lățime de 13,00 m: parte carosabilă de 7,00 m, trotuare de 1,50 m și spații verzi de 1,50 m, conform profilului transversal. Se circula în dublu sens, câte o bandă pe sens.





**Str. Calafat**

## **2.4 Ocuparea terenurilor, situația existentă**

În planșa nr. 1 "Situația existentă" sc 1 : 500 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 zonă studiată;
- limita proprietate beneficiar;

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de **400 mp**, **NC 83651**, are categoria de folosință "arabil".

Amplasamentul este format dintr-o parcelă, cu forma regulată, cvasidreptunghiulară și cu următorii vecini:

Nord - Radu Ion	- pe o distanța de 8,64 m ;
Est - NC 5947	- pe o distanța de 46,42 m ;
Sud - Str. Calafat	- pe o distanța de 8.64 m;
Vest - NC 70233	- pe o distanta de 46,23 m;

Terenurile învecinate au categoria de folosință "curti constructii/arabil". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2 și industrie.

În zona studiată există utilități publice privind: energia electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă și canalizare menajeră.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de 400 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul Municipiului Târgoviște, teren neconstruit și neîmprejmuit.

Parcela care face obiectul documentației nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale și nici nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în lista monumentelor istorice LMI 2015.

### Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul studiului sunt :

- Regim de aliniere discontinuu în zonă;
- Parcelă cu deschidere subdimensionate;



**Parcela studiată**

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

Nord – Locuințe funcționale la distanța de 16,70 m, 22,70 m, 25,00m ( în timp ce s-a realizat PUZ-ul s-a construit o clădire în partea posterioară);

Est – Locuință funcțională la distanța de 241,00 m;

Sud – Locuință funcțională la distanța de 900,00 m;

Vest – Locuință funcțională la distanța de 58,00 m;

Cea mai apropiată locuință este situată la distanța de 16,70 m.

## **2.5 Echiparea edilitară**

În zona studiată, de-a lungul străzii Calafat există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Rețelele publice existente vor trebui extinse pe cheltuiala proprie a beneficiarului din cel mai apropiat punct de racord conform avizelor gestionarilor de utilități.

**Direcția de scurgere a apelor pluviale:** spre spațiile verzi de pe parcelă.

## **2.6 Probleme de mediu**

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Precolectarea deșeurilor industriale se va face în containere speciale, iar beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la rampa de gunoi ecologică.

- Se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental în suprafață de minim 20% din suprafața totală a parcelei studiate conform cerințelor certificatului de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște.

- În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile.

## 2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună valorificarea terenurilor proprietate privată cu respectarea legislației în vigoare.

Amplasamentul este favorabil pentru dezvoltarea investițiilor cu destinația "industrie nepoluantă datorită pretabilității zonei, accesului carosabil facil și existenței utilităților edilitare în vecinătate.

Populația Municipiului Târgoviște nu și-a manifestat punctul de vedere negativ cu privire la realizarea investiției, lucru concretizat prin lipsa observațiilor și comentariilor din partea acestora în urma desfășurării Procedurii de Informare și Consultare a Publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente principale de temă

Suprafața totală a terenului proprietate privată, persoane fizice care face obiectul studiului este de **400 mp** (conform dovezilor titlurilor de proprietate anexate – Contract de vânzare), categoria de folosință "**arabil intravilan**".

Pentru realizarea investiției propuse s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 392/11.05.2023 de către Primăria Municipiului Târgoviște.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

**3.1. Funcțiunea propusă prin PUZ (zonă unități industriale, depozitare și transport) este compatibilă/identică și se integrează corect cu funcțiunea stabilită prin PUG aprobat pentru amplasamentul studiat ("zonă unități industriale, depozitare și transport – I") și cu vecinătățile apropiate.**

### 3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat, zona studiată este cuprinsă în intravilanul Municipiului Târgoviște, UTR 25, iar administrația publică locală a condiționat autorizarea construirii de elaborarea și aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza căruia să se studieze modul de realizare a investiției propuse și amenajările aferente.

- Funcțiunea dominantă a zonei: **LMu - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m);**

- Funcțiunea dominantă conform PUG și RLU aprobat pentru parcela studiată este: **I - zona de unități industriale, depozitare și transport.**

- Subzone functionale : LMu1, LMu2, LMr1, LMr2, Pp, Ppp, I.

### 3.3 Valorificarea sitului natural și construit

Dezvoltarea unei activități de " industrie " vine în concordanță cu prevederile RGU privind compatibilitatea funcțiunii propuse cu funcțiunea existentă -industrie și nu ridică probleme din punct de vedere al afectării asezărilor umane, cu condiția ca activitatea propusă să nu afecteze estetic și funcțional situl construit și amenajat în care se înscrie. În vecinătate există tendința de dezvoltare a activităților industriale.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei și propunerile legate de echipamentele tehnico-edilitare face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului.

Prin modul de ocupare și utilizare al terenului se poate îmbunătăți imaginea urbană a zonei.

### 3.4 Modernizarea circulației

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

**Accesul pe parcelă** se asigura din spațiul public al străzii Calafat (acces pietonal și acces carosabil).

- **Parcarea autovehiculelor** se va asigura în totalitate pe parcelă conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996 republicat astfel :

▪ Conform Anexei nr. 5 din RGU vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru hala metalică proiectantul a propus 3 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 392/11.05.2023: 1 loc de parcare pentru angajați, 1 loc de parcare pentru clienți și un loc de parcare pentru aprovizionare/marfă.

S-a prevăzut o platformă betonată în partea din față a parcelei, care va fi utilizată pentru parcare, zonă aprovizionare, personal și clienți.

#### **Capacități de transport maxime 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 Str. Calafat: 13,00m;

- greutate maxima admisa: 5,0 tone.

- **NUMARUL ANGAJATI estimati: 2;**
- **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 25.**

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcarea/staționarea autovehiculelor în așteptare pe spațiul public: partea carosabilă și trotuarul străzii Calafat.

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

Suprafața totală a proprietății beneficiarilor Oprea Cătălin și Oprea Adina-Elena, conform extrasului de carte funciară este de **400 mp** și se dorește construirea unei clădiri cu destinația de "hale metalice", și se structurează conform planșei nr. 2.1. - « REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel:

- **Zona funcțională propusă pentru parcela care face obiectul PUZ: Zonă unități industriale, depozitare și transport.**

- Se definește **edificabilul maxim - cu regim de înălțime Parter** ;
- **Edificabilul reprezintă (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism. Edificabilul maxim are suprafața de 120,00 mp.**
- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **120,00 mp**;

**Retrageri edificabil propus:**

- Față de limita proprietății spre sud, spre strada Calafat (aliniere limitativă) - la o distanță de 23,00 m;
  - Față de limita proprietății spre est( vecinătatea cu NC 5947), - la o distanță de 2,00 m;
  - Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 0,60 m;
  - Fața de limita posterioară a proprietății spre vest – la o distanță de 3,0 m ;
- Obiectul activității halei propuse va fi de atelier de tâmplărie PVC.
  - Dezvoltarea unei activități de " industrie " vine în concordanță cu prevederile RGU privind compatibilitatea funcțiunii propuse cu funcțiunea existentă -industrie și nu ridică probleme din punct de vedere al afectării asezărilor umane, cu condiția ca activitatea propusă sa nu afecteze estetic și funcțional situl construit și amenajat în care se înscrie. În vecinătate exista tendința de dezvoltare a activităților industriale.
    - Gradul de echipare cu infrastructura al zonei și propunerile legate de echipamentele tehnico-edilitare face posibilă realizarea investiției fără afectarea mediului.
    - Aprovizionarea se va face doar cu mașini mici.
    - Accesul în clădirea propusă se va face pe fațada principală - latura de sud dinspre Str. Calafat;
- Au fost propuse 3 locuri de parcare: 1 loc de parcare pentru angajați, 1 loc de parcare pentru clienți și un loc de parcare pentru aprovizionare/marfă.
- Sistematizarea verticală va fi astfel concepută, încât să nu se afecteze în nici un mod proprietățile riverane. Se propune ca dirijarea apelor pluviale din incintă să se facă spre zona spațiile verzi de pe parcelă.
  - Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea și depunerea gunoiului menajer la rampa ecologică.
  - Restul parcelei, ramas liber, se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de minim 20%;
  - Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streșină pe parcelele vecine;

### **Aspectul exterior al construcției**

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

Regimul de înălțime propus: Parter; regimul de construire: izolat, tradițional.

## **BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zona studiată are o suprafață de 6207 mp.

<b>BILANT TERITORIAL – PROPUS:</b>	<b>SUPRAF. MP</b>	<b>PROC.</b>	<b>PROC.</b>
<b>ZONA DE STUDIU, din care:</b>	<b>6207.00</b>	100%	100%
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:</b>	<b>1374.00</b>		22%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	701.00	51%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	673.00	49%	
<b>*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:</b>	<b>4433.00</b>		72%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT - I	1138.00	26%	

<b>*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - I - din care:</b>	<b>400.00</b>		
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC ):	120.00	<b>30%</b>	6%
- SUPRAFATA DESFASURATA ( SD ):	120.00		
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	200.00	50%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	80.00	20%	
<b>INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=30%; CUT= 0.3 ; Rh max. = Parter, H max. = 6,00m</b>			

În planșa nr. 2.1. " Reglementări urbanistice – Zonificare " și planșa nr. 2.2 – "Propunere de mobilare urbanistică" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Amprenta la sol a cladirilor va trebui să se înscrie în limitele și retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de **120 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **120 mp**.

■ zona aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **200 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată, racord privat, trotuare de gardă.

■ zona aferentă **spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafața de **80 mp** compusă din spații plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafața edificabil maxim ( SC ) : **120 mp**;

- Suprafața desfășurată maximă ( SD ) : **200 mp**;

- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat studiul: **400 mp**.

Pentru zona studiată în suprafața totală de 6207 ,0 mp se păstrează zona funcțională existentă prin PUG și RLU aferent - zonă unități industriale, depozitare și transport – I".

Prin amplasarea construcției și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

Se bordeaza perimetral cu spații verzi întreaga incintă și se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental în procent de cca 20%.

### 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare ( planșa nr. 3 )

În planșa nr. 3 -"Reglementări echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivelor propuse cu utilitățile necesare.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin extinderea rețelei publice existente la distanța de 54,0 m și racordarea la aceasta.

#### **Alimentarea cu apă**

Se propune extinderea și racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calafat la o distanță de 105,0 m, conform avizului gestionarului de utilitate.

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

#### **Canalizarea menajeră**

Se propune extinderea și racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Calafat la o distanță de 105,0 m, conform avizului gestionarului de utilitate.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului.

### **Alimentarea cu gaze**

Pentru alimentarea cu gaze se propune branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe calea de acces conform avizului gestionarului de utilitate.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

### **Gospodăria comunală**

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

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

**Sistematizarea verticală** va fi realizată astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

## **3.7 Protecția mediului**

- Se vor amenaja spațiile verzi propuse pe parcelă de cca 20% din suprafața acesteia cu specii rezistente la clima zonei.
- Se vor planta arbori cu rol de protecție și ambiental perimetral pentru protecția împotriva zgomotului și prafului și cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deșeurilor în locuri necontrolate de administrația publică locală ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere și /sau industriale la teren;
- Se interzice depozitarea/împrăștierea deșeurilor în spațiul public al străzii Calafat și/sau pe domeniul public

## **3.8 Obiective de utilitate publică**

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ în vederea "construire hală metalică" este proprietate privată, persoane fizice conform dovezii contractului de vânzare anexat.

**Servituți** : prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiunilor complementare 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**

**Funcțiunea propusă prin PUZ (zona unități industriale, depozitare și transport) este compatibilă și se integrează corect cu funcțiunea stabilită prin PUG aprobat și cu vecinătățile apropiate.**

### **■ CATEGORII DE COSTURI:**

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine. Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape:

\* **Etapa I** : este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.

\* Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt : 12 luni.

\* **Etapa II** : lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

Categoriile de investiții suportate de către investitorul privat : toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.

**Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.**

---

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

---

■ Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unor spații cu destinația “ hală metalică”, s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 392 / 11.05. 2023 de către Primăria Municipiului Târgoviște.

● Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **83651**, categoria de folosință “arabil”, intravilan.

● Se propune construirea unei hale metalice, amplasate la o distanță de minim 23,0 m față de aliniamentul principal al parcelei – strada Calafat. Amprenta la sol a construcțiilor va fi de maxim **120 mp**. Construcțiile vor avea regim de înălțime Parter.

● Beneficiarul va executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată către zona spațiilor verzi de pe parcelă, pentru a nu afecta proprietățile învecinate; va executa racordurile la utilități în funcție de condițiile impuse de către gestionarii acestora prin avizele respective.

● Proiectantul apreciază ca oportună investiția propusă, fiind vorba de un spațiu destinat activităților industriale, iar funcțiunea alocată parcelei este compatibilă cu activitățile existente în vecinătate.

● **Indici urbanistici, valori maxime propuse: POT = 30 % ; CUT = 0.3;**

● Se amenajează 3 **locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.

● Parcela se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (80,00 mp – 20% );

● Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajează din drumul de acces.

Întocmit,  
urb. Miruna Maria CHIRIȚESCU



# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ "– CONSTRUIRE HALĂ METALICĂ"

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 HALĂ METALICĂ" - Municipiul Târgoviște, strada Calafat , nr. 31, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării conform 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.**

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

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

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

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE** aprobat de CLMT;

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

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

3.1.1. Suprafața de **400,00 mp** delimitată în planșa nr. 2.1. – Reglementări urbanistice - Zonificare », proprietate privată persoane juridice **OPREA CĂTĂLIN și OPREA ADINA - ELENA** ca urmare a **contractului de vânzare nr. 658/25.02.2019 și extrasului de carte funciară.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a terenului este « arabil », are suprafața de **400,00 mp** și teren intravilan conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr.9/1998.

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

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

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism și reglementărilor PUZ aprobat ;

4.2. Schimbarea destinației terenului agricol din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile **art. 4.** din RGU și a prevederilor din planșa nr. 2.1." Reglementări urbanistice - Zonificare".

### 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 previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor **art. 10** din RGU.

5.1.1. Parcela care face obiectul PUZ nu este expusă la riscuri naturale și antropice;

5.1.2. Sistemizarea verticală a terenului se va face astfel încât scurgerea apelor din precipitații să nu afecteze proprietățile învecinate.

**Utilizări permise cu condiții :**

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 6. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

6.1. Parcela studiată în PUZ este mobilată omogen, edificabilul și amenajările fiind subsumate funcțiunii unități industriale, depozitare și transport.

6.2. Zona studiată în PUZ are funcțiunea dominantă de « INDUSTRIE, DEPOZITARE și TRANSPORT».

6.3. În planșa nr. 2.1. – « REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE » este prezentată organizarea urbanistică propusă pentru parcela reglementată prin PUZ și zona studiată.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE (planșa nr. 2.1.)

Zona aferentă edificabilului propus: Unități industriale, depozitare și transport

## IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 7. ZONA FUNCȚIONALĂ: UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI TRANSPORT

#### CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare subzonă funcțională, prevederile regulamentului cuprinde reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

#### CAP.1 GENERALITĂȚI

#### CAP.2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### CAP.23 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**7.1. Funcțiunea dominantă** a zonei este " unități industriale, depozitare și transport".

**7.2. Funcțiuni complementare și compatibile admise** pe parcelă :

- servicii: birouri (administratie),comert, servicii în domeniul auto, etc.
- echipamente tehnico – edilitare
- circulație rutieră și petonală
- spații verzi
- gospodărie comunală

**7.3. Funcțiuni interzise:**

- Locuire
- Spații verzi de agrement
- Servicii în domeniul educației

**7.4. Utilizările admise:**

- Construcții industriale
- Construcții depozitare
- Construcții servicii : birouri, prestari servicii, comerț, etc.

**7.5. Utilizări interzise :**

**7.5.1.** Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public (zona drumului public – strada Calafat) și drumul de acces.

#### Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Amplasarea edificabilului propus** în cadrul parcelei studiate se face conform planșei nr. 2.1. - " Reglementări urbanistice - Zonificare ".

**7.6. Orientarea față de punctele cardinale:**

Clădirile propuse se orientează cu fațada principală spre latura de sud a parcelei pentru perceperea acestora dinspre spațiul drumului de acces.

**7.7. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

**Amplasarea față de aliniament :**

Față de aliniamentul existent spre drumul de acces, edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanța de minim 23,00 m, cf. planșei nr. 2.1.

**7.7.2. Amplasarea în interiorul parcelei:** conform planșei nr.2.1. « Reglementări urbanistice – Zonificare » ( zona edificabilă ).

- Față de limita proprietății spre est( vecinătatea cu NC 5947), - la o distanță de 2,00 m, conform planșei 2.1;
- Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 0,60 m, conform planșei 2.1;
- Fata de limita posterioară a proprietății spre vest – la o distanță de 3,0 m, conform planșei 2.1;

---

## Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

---

### 7.8. Accese carosabile :

Se va realiza un acces auto de minim **2,50 m lățime**.

Aleea carosabilă de acces asigură accesul autovehiculelor din strada Calafat.

**Accese pietonale:** Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul drumului de acces public str. Calafat direct pe parcela beneficiarului.

Accesul clienților și personalului în clădirile propuse se asigură prin planul fațadei principale și laterale.

---

## Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

---

**7.9. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente:** cu avizul gestionarilor de rețele pentru fiecare tip de rețea.

---

## Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

---

### 7.10. Înălțimea construcțiilor:

**7.10.1.** Înălțimea maximă admisă se măsoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la coama acoperișului.

Se stabilește pentru clădirile propuse:  $H_{max} = 6,00$  m

### 7.11. Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor construi volume simple fără imitații stilistice.

### 7.12. Procentul maxim de ocupare a terenului :

**POT<sub>max</sub> = 30 % ; CUT<sub>max</sub> = 0,3;**

---

## Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

---

### 7.13. Parcaje:

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

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

S-au propus realizarea de 3 locuri de parcare supraterane.

### 7.14. Spații verzi:

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, etc.

Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol stabilitatea construcțiilor. S-au prevăzut spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de cca 20 % din suprafața parcelei studiate.

### 7.15. Împrejurimi :

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

Întocmit,  
urb. Miruna Maria Chirițescu