



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



PUZ – CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E

**Municipiul Târgoviște, strada Ing. Gib Constantin, nr. 58,
județ Dâmbovița**

Beneficiar: **GLULAM SA** - Mun. Târgoviște, Str. Prof. Cezar Ivănescu, Nr.17

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE HALE
PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI
HALĂ PRODUCȚIE PANOURI
STRUCTURATE
TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII
BIROURI P+1E**

NR. PROIECT: **Z524/05.2023**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE,
Str. Ing. Gib Constantin, nr. 58**

BENEFICIAR: **GLULAM SA**
Adresa: Mun. Târgoviște, Str. Prof. Cezar
Ivănescu, Nr.17

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa: Str. Revoluției, NR.6, BL. C14, AP.2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymailsr@gmail.com

FAZA
PROIECTARE: **P.U.Z**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

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: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 2000
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 1000
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 1000
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 1000
P5. – IMAGINE ZONA	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 50

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, indicatori 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 HALE PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E**
2. Adresa : Municipiul Târgoviște, strada Ing. Gib Constantin, nr. 58
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **GLULAM SA - Mun. Târgoviște, Str. Prof. Cezar Ivănescu, Nr.17**
5. Data / cod proiect : **Mai 2023; Z524**
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 unor imobile – hale producție și sediu birouri P+1, pe o parcelă cu suprafața de 31900 mp, situată în municipiul Târgoviște, strada Ing. Gib Constantin, nr. 58, ce aparține zonei de unități industriale, depozite și transport.

În Certificatul de Urbanism nr. 497 / 15.06.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ în scopul "**CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E**".

Conform Hotărâre civilă nr. 1022/2018 din data de 02.10.2018 în Dosar nr. 1419/120/2015, imobilul aparțin teritoriului administrativ intravilan al Municipiului Târgoviște. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște zona nu este reglementată.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicată art 32, alin. (1), lit.c), coroborat cu prevederile PUG și RLU autorizarea investiției propuse se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism PUZ ce va fi supusă analizării și aprobării în Consiliul Local al Municipiului Târgoviște, numai după obținerea unui aviz de oportunitate obținut în baza unui studiu de oportunitate.

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 ;
- Act de alipire nr. 4245/13.12.2022;
- 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 nr. 0.1 "Încadrarea în teritoriu și localitate", scara 1 : 25.000 se poate observa relația parcelei cu trama majoră a municipiului Târgoviște și amplasarea lui în zona sud-estică a intravilanului aprobat al municipiului Târgoviște.

Trama majora a municipiului Târgoviște este reprezentată la nivelul municipiului Târgoviște de : DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711, iar rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

În planșa 0.2 "Încadrare în PUG", scara 1 : 5000 este prezentată poziția amplasamentului în cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 24.



Parcela care face obiectul PUZ face parte din teritoriul administrativ al municipiului Târgoviște, conform legii 2/1998, cu toate că nu a fost menționată în Planul Urbanistic General al orașului, la data întocmirii acestuia luându-se în considerare o serie de decizii ale fostului Consiliu Popular Județean, care diminuau în mod incorect teritoriul administrativ al municipiului.

Proprietatea beneficiarului **GLULAM SA**, **NC 88453**, teren intravilan conform dovezii titlului de proprietate are o suprafață de **31900 mp** și categoria de folosință "curți construcții".

În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 2000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate. Parcela care face obiectul studiului are acces dintr-un drum privat de servitute, proprietate SC Vascony Prod SRL, la limita drumului public strada Ing. Gib Constantin, care face legătura cu DJ 711 (Strada Silviu Stănculescu).

Suprafață de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de unități industriale, depozitare și transport, regim de înălțime, P – P+2.

Beneficiarul **GLULAM SA**, dorește dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: amenajarea unor alei de acces carosabile și pietonabile, construirea halelor industriale, sediului de birouri și asigurarea cu utilități.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetată este situată în nordul Câmpiei Târgoviștei, în zona de contact dintre aceasta și Subcarpații Ialomiței.

Principala arteră hidrografică este Ialomița, care are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad, mai ales în cursul superior al bazinului hidrografic.

Climatic zona se încadrează climei temperat continentale, și se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului: 9,5°C (fig. 2);
- temperatura minimă absolută : -28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm (fig.3);
- adâncimea maximă de îngheț: -0,90 -1,00 m de la cota terenului natural

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,30g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurența IMR = 100 ani (fig.5).

Valoarea perioadei de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ s

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8i pe scara MSK, cu o perioada de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

Pentru terenul care urma să fie investigat s-a estimat riscul geotehnic și categoria geotehnică conform normativului NP 074/2017 Anexa A. 1.1:

- > condiții de teren de fundare: terenuri medii - punctaj 3
- > apa subterană: fără epuizmente - punctaj 1
- > clasificarea obiectivului după categoria de importanță: normaiă - punctaj 3
- > vecinătăți: fără risc - punctaj 1
- > grad seismic - zona seismică B - punctaj 3

Total punctaj - 11 puncte - *risc geotehnic moderat* ce corespunde categoriei geotehnice

2.

2.3 Circulația

Parcela care face obiectul PUZ beneficiază de posibilitate de acces din mai multe drumuri private(NC 88448, NC 88449, NC 89042 și NC 86386), proprietate SC Vascony Prod SRL, pentru care s-au realizat contracte de servitute în favoarea beneficiarului SC GLULAM SA.

Principalele căi de comunicație rutieră asupra cărora obiectivul va avea un impact sunt:

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
Strada Inginer Gib Constantin	625 m Înre DJ711 și drumul privat al VASCONY PROD S.R.L, din care se va realiza accesul la obiectiv prin drept de servitute	PARȚIAL MODERNIZAT	III, colectoare	2 benzi de 3m, câte 1 pe fiecare sens.
Octav Enigărescu	405 m între str. Ing. Gib Constantin și drum privat al S.C. GLULAM S.A.	PARȚIAL MODERNIZAT	IV, de folosință locală	2 benzi de 2,75m/3.00m, câte 1 pe fiecare sens.
Strada Profesor Mircea Georgescu	170m între str. Ing. Gib Constantin și str, Octav Enigărescu	DEGRADAT	IV, de folosință locală	2 benzi de 2,75m, câte 1 pe fiecare sens.

Drum acces VASCONY PROD SRL	182,3m	DEGRADAT	IV, de folosință locală	2 benzi de 3,5Om, câte 1 pe fiecare sens.
Accese carosabile în incintă	678,3 m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	L= var. între 5.5 Om.,12, 0Om

Strada Inginer Gib Constantin se desprinde din DJ711 (Strada Silviu Stănculescu), la km 1 + 105 al drumului județean, pe partea stângă. Aceasta reprezintă o strada colectoare a fostei incinte Sagricom, servind atât zonei industriale cât și zonei de locuințe. Fiind proiectată pentru uz industrial, aceasta a fost adaptată unui trafic greu. Aceasta are o structură din beton de ciment pe fundație din agregate naturale, în timp, dalele din beton s-au degradat, prezentând crăpături, gropi, urme de reparații improvizate; Aceasta a fost parțial modernizată, în zona cu locuințe, între intersecția cu DJ711 și km 0+480 prin aplicarea unui strat din beton asfaltic peste dalele din beton existente. Această modernizare nu este una de durată fiind deja vizibile crăpături în zona rosturilor transversale, cât și o fisură longitudinală pe jumătatea străzii, pe toată lungimea.

Strada Octav Enigărescu se desprinde din strada Inginer Gib Constantin și asigură legătura cu un alt drum privat al SC Vascony Prod SRL, (număr cadastral 88449). Aceasta prezintă un sector modernizat, L=202m, având carosabilul din asfalt, l=6,00m și un sector nemodernizat, L=203m, având carosabilul l=5,50m, din beton, degradat.

Strada Profesor Mircea Georgescu leagă străzile Inginer Gib Constantin și Octav Enigărescu. Carosabilul este din beton de ciment, degradat, l=5.50m.

Drumul de acces VASCONY PROD SRL în lungime de 182m este din punct de vedere funcțional o continuare a străzii ing. Gib Constantin în interiorul zonei industriale. Accesul principal în incintă se va realiza la km 0+070 al acestui acces, pe partea dreaptă.

Pe viitor se prevede o creștere a traficului rutier în zona obiectivului, ca urmare a dezvoltării infrastructurii, atât a celei industriale, cât și din punct de vedere al construirii de locuințe noi în zonă.

2.4 Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa 1. - "Situația existentă" scara 1 : 1000 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, vecinătățile apropiate, categoria de folosință actuală a terenului și informații distincte la nivel de "limită" astfel :

- limita lintravilan aprobat al municipiului (la cca 12 m);
- limita zona studiată (drumurile de acces din partea de nord si sud, terenurile detinute de beneficiar din partea de est, terenurile industriale din partea de est si sud;
- limita proprietate beneficiar ;

Suprafața totală a proprietății beneficiarului **GLULAM SA** conform extrasului de carte funciară este de **31900 mp**, teren intravilan conform PUG aprobat, categoria de folosință " curți construcții " și este înscris în cartea funciară a localității Târgoviște nr. **88453**, cu următorii vecini :

- | | |
|--|------------------------------|
| ▪ Nord – NC 89042(SC Vascony Prod SRL) | - pe o distanță de 184,57 m; |
| ▪ Est - NC 89041 | - pe o distanță de 74,48 m; |
| ▪ Est - NC 89039 | - pe o distanță de 9,46 m; |
| ▪ Est - NC 89040 | - pe o distanță de 205,15 m; |
| ▪ Sud - NC 89040 | - pe o distanță de 31,98 m; |
| ▪ Sud – NC 86390 | - pe o distanță de 80,94 m; |
| ▪ Vest – NC 86379 | - pe o distanță de 110,20 m; |
| ▪ Vest – NC 86383 | - pe o distanță de 99,41 m; |
| ▪ Vest – NC 88538 | - pe o distanță de 27,52 m; |
| ▪ Vest – T.A.P | - pe o distanță de 10,09 m; |

GLULAM SA este cel mai mare producator românesc de grinzi din lemn stratificat, atât grinzi simple (drepte) cât și grinzi speciale. Departamentul de proiectare propriu este constant cu privirea îndreptată la noi domenii în care glulam-ul poate fi folosit ca material de construcție natural, durabil și eficient.



Imagine din fabrică

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

Pe parcela proprietate privată a beneficiarului există în momentul de față 3 construcții funcționale, propuse pentru menținere.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	31900	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	6342	20%
- construcție C1 - Construcție industrială(hala) care se mentine	6169	
- construcție C2 - Construcție industrială(rampa beton) care se mentine	86	
- construcție C3 - Construcție industrială(anexa) care se mentine	87	
- SUPRAFATA DESFĂȘURATA (SD)	6342	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	25558	80%
INDICATORI URBANISTICI : POT = 20%; CUT = 0,,2 Nr. Niv. = Parter		

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

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 1,67 km;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 1,84 km (comuna Ulmi, sat Nisipurile)
- Sud – Locuință funcțională la distanța de 555,00m;
- Vest – Locuințe funcționale la distanțele de 66,50 m, 100,50 m;

Cea mai apropiată locuință este situată la distanța de 66,50 m.

Terenurile învecinate au categoria de folosință " curți construcții"/ "arabil". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de industrie/ servicii, regim de înălțime existent P- P+1.

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

Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Terenul se afla într-o zona industrială cu zone degradate;
- Regim de aliniere discontinuu în zonă;
- Drumurile necesita modernizare;

Tipuri de proiecte realizate din glulam



PISCINE



ACOPERIȘURI ȘI
MANSARDE



LOCUINȚE



STRUCTURI AGREMENT



COMERT SI HALE



PODURI



AMENAJARI PEISAGISTICE



HOTELURI ȘI
RESTAURANTE



MANEJURI ȘI
CONSTRUCȚII
AGROZOOTHNICE

Sursa <https://glulam.ro/ro/>

2.5 Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrica

În zona amplasamentului există rețea publică de electricitate pentru alimentarea clădirilor propuse prin PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

În zona amplasamentului exista rețea de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu apă

În prezent în zona PUZ-ului există rețele publice de alimentare cu apă potabilă gestionată de către Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița. Pe str. Inginer Gib Constantin și str. Prof. Mircea Georgescu sunt amplasate conducte de alimentare cu apă potabilă. care deservesc zona de locuințe individuale aflată la vest de terenul ce a general prezentul PUZ. Pe parcela cu NC 86383, proprietate a beneficiarului, există un puț de apă autorizat la care constructia existenta este bransata.

Rețele de canalizare

În prezent în zona PUZ-ului există rețele publice de canalizare gestionată de către Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița. Pe str. Inginer Gib Constantin și str. Prof. Mircea Georgescu sunt amplasate colectoare de canalizare pentru apa menajeră. Nu s-a identificat în zonă canalizare pluvială. Pentru clădirile existente pe amplasamentul studiat beneficiarul are utilitățile realizate în sistem privat. Există pe parcela studiată un bazin etanș vidanjabil și o rețea privată de canalizare ape uzate, la care se pot racorda clădirile propuse.

Sistem incalzire

Pe parcela cu NC 86383, proprietate a beneficiarului există o centrală termică cu combustibili fosili(lemne) și beneficiarul a dezvoltat rețele private pentru racordarea clădirilor existente pe amplasamentul studiat.

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 cerintelor 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.

Populatia municipiului Târgoviște nu si-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 proprietății beneficiarului **GLULAM SA** conform extrasului de carte funciară este de **31900 mp** și se dorește construirea unor spații cu destinația de hale producție și spații birouri P+1E;

Investiția completează și dezvoltă din punct de vedere urbanistic o zonă industrială constituită care necesită revitalizare prin investiții noi moderne.

Activitățile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra soluției de organizare urbanistică a parcelei, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate;

- Noile construcții vor avea regimul de înălțime Parter(hale producție și depozitare) și P+1(sediu birouri);

- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va organiza astfel, încât, racordul și bransamentele la utilități să fie cât mai convenabile.

- Definirea edificabilului se va face astfel încât rețelele publice existente din zonă să nu fie afectate.

- Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfășurarea în condiții optime a activităților propuse, iar alea carosabilă din incinta va deservi întreaga activitate desfășurată pe parcelă.

- Se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție în procent de 20%.

- **NUMĂRUL DE SALARIAȚI** : 40;

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

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat, zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Târgoviște, UTR 24, 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 : **I - zona de unități industriale, depozitare și transport.**

- Subzone functionale : LMu2, LMr1, LMr2, Pp, A, S, Isc, Ips, TA.

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 asezarilor 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 principal se va realiza dinspre strada ing. Gib Constantin, prin intermediul drumului de acces al VASCONY PROD S.R.L. pentru care a fost obținut drept de servitute.

Autobuzele care vor aduce angajații cât și autocamioanele vor utiliza exclusiv accesul dinspre nordul parcelei. Autoturismele pot utiliza și ieșirea din sudul parcelei, spre Strada Octav Enigărescu la nevoie, prin intermediul terenului cu numărul cadastral 86379, proprietate a beneficiarului, GLULAM S.A., la drumul de acces privat proprietate SC Vascony Prod SRL, număr cadastral 88449.

În etapa de funcționare, se estimează că obiectivul va avea un număr de 40 de angajați.

Transportul angajaților la locul de muncă se realizează cu un microbuz pus la dispoziție de către beneficiar.

Pentru funcționarea obiectivului va fi amenajată o platformă carosabilă în zona de nord a parcelei și va fi creat un acces carosabil cu lățimea =5.50 ... 12.00m pentru a asigura accesul la construcțiile propuse.

Se vor amenaja 17 locuri de parcare pentru autoturisme pe platforma carosabilă din nordul parcelei (cu posibilitatea de a trasa mai multe locuri, la nevoie). Dintre acestea, 15 locuri vor avea dimensiunile 2,50x5,00m, iar 2 vor avea 3,00x5,00m și vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii. Amplasarea acestora se va realiza în imediata apropiere a clădirii de birouri propusă.

Parcare-garare

Pentru parcare autocamioanelor se vor amenaja 4 locuri de parcare cu dimensiunile 4,00x20.00m în lungul căii de acces.

Fluxul pentru autocamioane va fi direcționat astfel încât să nu poată apărea eventuale blocaje. Acestea vor ajunge pe parcelă din strada ing. Gib Constantin prin intermediul drumului de acces al Vascony Prod S.R.L. pentru care a fost obținut drept de servitute. Autocamioanele vor fi direcționate către accesul dinspre vestul parcelei, vor ocoli hala de depozitare și producție elemente din lemn prin zona de sud a parcelei și vor ieși înapoi spre Strada Ing. Gib Constantin pe accesul dintre hala de depozitare și producție panouri CLT existentă și cea propusă.

Traseele existente în zonă (acces SC Vascony Prod SRL, străzile inginer Gib Constantin, Octav Enigărescu, praf. Mircea Georgescu) au suprafețe degradate din beton. Pe viitor este recomandată modernizarea acestora prin ranforsare cu 2 straturi din beton asfaltic. Pentru a preveni situația care a apărut pe primul sector al străzii Ing. Gib Constantin, unde rosturile stratului din beton au fost transmise în stratul nou de asfalt, dalele existente trebuie detensionate pentru a asigura rostul de dilatație; gropile, imperfecțiunile, lipsurile se vor uniformiza prin așternerea unui strat din BA8. Deasupra acestuia se va așterne geocompozit antifisură iar abia apoi vor fi puse în operă straturile din betoane asfaltice, respectiv 6cm BAD 22.4 + 4cm BA 16.

*** NUMĂRUL ANGAJAȚI estimati: 40;**

▪ Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 24.

- CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul alee carosabila incintă : minim 5,50 metri;
- greutate maxima admisa: 30 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/staționarea autovehiculelor în asteptare pe spatiul public : partea carosabila și trotuarul strazilor Ing. Gib Constantin și drum de acces.

În planșa nr. 5 « Profil transversal » sunt prezentate profilele transversale propuse.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Suprafața totală a proprietății beneficiarului **GLULAM SA** conform extrasului de carte funciară este de **31900 mp** și se dorește construirea unor clădiri cu destinația de "hale producție și sediu birouri P+1E", și se structurează conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel :

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

- Se definește **edificabilul maxim al clădirilor propuse cu destinația propusă unități industriale, depozitare și transport** ; amprenta la sol a clădirilor va fi de maxim **15950 mp**;

- Se stabilește pentru clădirile propuse : Hmax. = 10,00 m ;

Retrageri **edificabil propus** :

- retras față de limita proprietății spre drum de acces privat cu minim 8,0 m și pe limită de parcelă (construcția C3 – anexă);

- retras față de limita lateral a proprietății spre est cu minim 9,65 m și 10,50 m(la limita clădirii existente C1);

- retras față de limita laterală a proprietății spre vest cu minim 4,0 m;

- retras față de limita posterioară a proprietății cu minim 5,0 m;
Clădirile propuse vor avea o fațadă principală, spre latura nordică a proprietății – fațada perceputa din drumul de acces.

Se stabilește accesul pietonal și carosabil principal pe parcela din drumul de acces privat din partea de nord.

Circulația carosabilă și zonele de parcare/ staționare sunt organizate, astfel încât fluxul auto să se desfășoare în condiții de maximă siguranță privind traficul rutier.

S-au propus realizarea de 21 locuri de parcare supraterane.

Transportul angajaților la locul de muncă se realizează cu un microbuz pus la dispoziție de către beneficiar.

Toata incinta, cu excepția spațiilor verzi amenajate se betonează.

Se amenajează o platformă pentru pre colectarea deșeurilor menajere/industriale.

BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	31900,00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	15950,00	50%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	15950,00	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	9570,00	30%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	6380,00	20%
INDICATORI URBANISTICI : POT max. = 50%; CUT max. = 0.5; Rh max. = P+1, H max.= 10,00 m		

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.

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

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **15950 mp** . Suprafața desfășurată propusă maximă va fi de **15950 mp**

- zona **C**, aferenta **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafață de **9570 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată și garaj, racord privat, trotuare de gardă.
- zona **SV** aferentă **spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafață de **6380 mp** compusă din spații plantate : arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.
- Suprafață edificabil maxim (SC) : **15950 mp**;
- Suprafață desfășurată maximă (SD) : **15950 mp**;
- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat studiul : **31900 mp**.
- **Accesul carosabil pe parcela studiată** se asigură prin racord privat, realizat pe cheltuielile investitorilor la zona drumurilor de acces privat.
- **Indicatori urbanistici, valori maxime propuse : POT = 50 % ; CUT = 0,5 ;**

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

Se bordează perimetral cu spații verzi întreaga incintă și se recomandă plantarea de arbori cu rol de protecție și ambiental în procent de cca 20%(6380 mp).

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

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea și bransarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea la rețeaua privată dezvoltată de beneficiar.

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.

Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a zonei industriale se propune bransarea la rețeaua privată dezvoltată de beneficiar. Beneficiarului îi revine obligația de a-si asigura presiunea de apă și debitul de stingere a incendiului din interior. Zona va fi dotată totodată cu hidranți pentru asigurarea împotriva incendiilor.

Rețele de canalizare

Pentru canalizarea apelor uzate a zonei industriale se propune bransarea la rețeaua privată dezvoltată de beneficiar.

Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate industriale, a apelor pluviale colectate de pe platformele betonate și a scurgerii apelor meteorice prin rigole și vor fi direcționate spre spațiile verzi;

În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Gospodărie comunală

Deșeurile menajere/industriale vor fi pre colectate și depozitate temporar în containere amplasate pe parcelă; beneficiarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere/industriale la rampa de gunoi ecologică.

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât, scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizează spre spațiile verzi de pe parcelă.

3.7 Protecția mediului

- Se vor amenaja spațiile verzi propuse pe parcelă de cca 20% din suprafața acesteia (6380 mp) 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 Ing. Gib Constantin 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 HALE PRODUCȚIE(HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E**" este proprietate privată, persoană juridică conform dovezii actului de alipire 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 va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape :

Etapa I : obținere avize/autorizații necesare, lucrări de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare – timp scurt.

Etapa II : realizarea investiției propuse – construire hale, sediu birouri, amenajarea spațiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

Categoriile de investiții suportate de către investitorii privați : toata investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat **GLULAM SA** .

Obligația beneficiarului privește atât realizarea utilităților cât și realizarea racordului la drumul de acces și realizarea spațiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală a municipiului Târgoviște : **nu este cazul**. Realizarea investiției private nu presupune implicarea administrației publice locale.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

■ Pentru realizarea investiției propuse, în vederea construirii unor spații cu destinația " hale producție și sediu birouri P+1E ", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 497 / 15.06.2023 de către Primăria municipiului Târgoviște.

- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcelă cu numărul cadastral **88453**, categoria de folosință "curți construcții", intravilan.
- Se propune construirea unor hale de producție și a unui sediu birouri P+1E , amplasate la o distanță de minim 4,0 m fata aliniamentul principal al parcelei – drumul de acces privat. Amprenta la sol a construcțiilor va fi de maxim **15950 mp**. Construcțiile vor avea regim de înălțime P/P+1.
- Beneficiarul va executa sistematizarea verticală a terenului cu panta generală orientată catre 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(hala existentă).
- **Indicatori urbanistici, valori maxime propuse : POT = 50 % ; CUT = 0.5 ;**
- Se amenajeaza 21 **locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementează cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție (6380 mp – 20%);
- Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se amenajeaza 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 HALE PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E"

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

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

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "– CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE (HALĂ DEPOZITARE ȘI HALĂ PRODUCȚIE PANOURI STRUCTURATE TERMOIZOLANTE) ȘI SPAȚII BIROURI P+1E" - Municipiul Târgoviște, strada Ing. Gib Constantin, nr. 58, 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 **31900,00 mp** delimitată în planșa nr. 2.1. – Reglementări urbanistice - Zonificare », proprietate privată persoană juridică **GLULAM SA** ca urmare a **actului de alipire autenticat cu nr. 4245/13.12.2022 și extrasului de carte funciară.**

3.1.2. Categoria de folosință actuală a terenului este « curți construcții », are suprafața de **31900,00 mp**, teren intravilan.

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 compatibile cu activitatea de bază.

7.5. Utilizări interzise :

7.5.1. Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioscuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public (zona drumului public – strada Ing. Gib Constantin) 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 nord 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 Ing. Gib Constantin și drumul de acces privat, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Amplasarea față de aliniament :

Făță de aliniamentul existent spre drumul de acces din partea de N, edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanța de minim 8,00 m, cf. planșei nr. 2.1. și în zona construcției C3 se permite amplasarea construcției pe aliniament;

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

- retras față de limita lateral a proprietății spre est cu minim 9,65 m și 10,50 m (la limita clădirii existente), conform planșei 2.1;
- retras față de limita laterală a proprietății spre vest cu minim 4,0 m, conform planșei 2.1;
- retras față de limita posterioară a proprietății cu minim 5,0 m, conform planșei 2.1;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.8. Accese carosabile :

Se va realiza un acces auto de minim **5,50 m lățime**.

Aleea carosabilă de acces asigură accesul autovehiculelor din drumul de acces.

Accese pietonale: Accesul pietonal pe parcelă se realizează din spațiul drumului de acces 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 masoară de la partea cea mai joasă a terenului pe care se va amplasa clădirea până la coama acoperișului.

Se stabilește pentru clădirile propuse : $H_{max} = 10,00$ m

7.11. Aspectul exterior al construcțiilor:

Se vor construi volume simple fără imitații stilistice.

7.12. Procentul maxim de ocupare a terenului :

POT_{max} = 50 % ; CUT_{max} = 0,5;

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

7.13. Parcaje :

S-au propus realizarea de 21 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, împrejuririle pot fi opace cu $H_{max} = 2,0$ m.

Întocmit,
urb. Miruna Maria Chirițescu