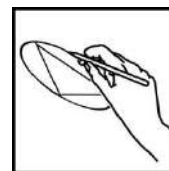


DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



**MEMORIU DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC ZONAL****1. Introducere****1.1. Date de recunoaștere a documentației****1.1.1. Denumirea lucrării**

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului : “Construire spatii comert, servicii, industrie si depozitare, platforme carosabile, imprejmuire, racord la utilitati”

1.1.2. Beneficiar

S.C. ANGIMETAL IMPEX S.R.L.

1.1.3. Proiectantul general

S.C. Design Studio S.R.L.

1.1.4. Subproiectanți, colaboratori

S.C. Tbds Media Invest S.R.L.

Șef proiect: arh.-urb. Teodor Bate – specialist atestat R.U.R. simbol D₃, D_{ZO}, E

1.1.5. Data elaborării

Februarie 2024

1.1.6. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona

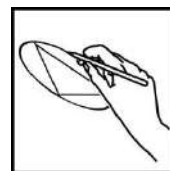
Investitia propusa se incadreaza in scopul solicitat prin C.U. 348 / 25.04.2023 emis de Primaria municipiului Taqrgoviste. Integrarea investitei va tine cont in toate etapele parcurse (P.U.Z./D.T.A.C.) de conditiile avizelor emise de institutiile competente. Integrarea investitiei va respecta normele privind protectia mediului si principiile dezvoltari durabile. Realizare proiectului se incadreaza in specificul zonei si al localitatii, prezentand avantaje, atat din punct de vedere social cat si economic.

1.1.7. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Realizarea acestui proiect prezinta avantaje atat din punct de vedere social (crearea de noi locuri de munca), cat si din punct de vedere economic (plata de taxe si impozite la bugetul local si de stat). Avizarea, aprobarea si implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefica atat pentru entitati private (investitori, utilizatori, angajati etc.), cat si pentru autoritatile publie (locale, judetene etc.).

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro

**1.2. Obiectul P.U.Z.****1.2.1. Solicitări ale temei-program**

Prin prezentul proiect, se dorește edificarea unor spații comerciale, servicii și de depozitare în vederea valorificării terenului cu suprafața de 8.459 mp, situat în intravilanul municipiului Targoviste, jud. Dambovita, categoria de folosință curți-construcții, având N.C. 82762.

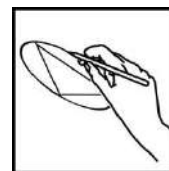
COORDONATE STEREO 70	
X	Y
X=534844.4900	Y=382398.5300
X=534830.9700	Y=382415.5000
X=534835.2700	Y=382418.7500
X=534850.3800	Y=382432.4175
X=534865.5280	Y=382446.0396
X=534867.1300	Y=382444.4600
X=534884.4800	Y=382459.0400
X=534882.0400	Y=382461.1100
X=534887.4000	Y=382466.8200
X=534892.7600	Y=382472.5300
X=534897.1600	Y=382469.4400
X=534906.3700	Y=382461.8800
X=534915.5800	Y=382454.3200
X=534927.5310	Y=382446.1690
X=534940.4399	Y=382437.4449
X=534953.3500	Y=382428.7200
X=534927.6250	Y=382403.1100
X=534901.9000	Y=382377.5000
X=534913.4700	Y=382364.2600
X=534906.8750	Y=382357.3900
X=534900.2800	Y=382350.5200
X=534902.7100	Y=382347.7800
X=534891.1800	Y=382335.1200
X=534879.6500	Y=382322.4600
X=534868.7500	Y=382338.7500
X=534857.8500	Y=382355.0400
X=534856.0600	Y=382356.4900
X=534856.0600	Y=382363.2900
X=534856.7950	Y=382370.2050

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Autoritățile publice locale nu au un program de dezvoltare a localității pentru zona studiată / zona reglementată prin documentația de urbanism.

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



1.3. Surse documentare

- P.U.G municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 / 1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51 / 21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239 / 29.06.2018;
- Certificatul de Urbanism 348 / 25.04.2023 emis de primaria municipiului Targoviste, județul Dâmbovița.

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Nu este cazul

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic avizat O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic verificat Af.;
- Studiu de circulație întocmit de un specialist drumar;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitara;

1.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În prezent, nu există proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

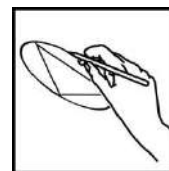
Zona reglementată prin P.U.Z. este situată în intravilanul municipiului Targoviste, U.T.R. 35, categoria de folosință a terenului: curți - construcții. Terenul reglementat prin P.U.Z. are o accesibilitate carosabilă din drumul județean DJ712 (strada Nicolae Balcescu) – drum administrat de Consiliul Județean Dambovita.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este proprietate privată: Bratu Adrian și Bratu Andreea Marilena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 1840/18.08.2021. ANGIMETAL IMPEX S.R.L., reprezentată legal ca unic administrator de către Nedelcu Remus, este superficiarul terenului studiat, conform Contractului de suprafață autentificat sub numărul 554 / 31.03.2023. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela aparține zonei funcționale I = Zona de unități industriale de depozitare și transport.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații, este situat în intravilanul municipiului Targoviste, județul Dambovita. Prin documentația de urbanism se vor stabili condițiile de amplasare

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



si conformare a edificabilului, coeficientii urbanistici maximali, amenajabilul parcelelor, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitiei.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În zona studiată nu au fost realizate până în prezent investiții de amploare.

2.2. Încadrare în localitate

Municipiul Targoviste se afla in centrul judetului Dambovita, la o distanta de aproximativ 80 de km fata de Bucuresti, pe drumul national DN71. In vecinatatea zonei de studiu exista parcele partial construite situate in intravilanul orasului, avand functiune preponderent industrială. Terenul este imprejmuit total la momentul elaborarii prezentei documentatii. Parcela care face obiectul documentatiei P.U.Z. nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in LMI.

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Teren in suprafata de 8.459 mp, aflat in intravilanul municipiului Targoviste, are la prezentul eleaborari P.U.Z. indicatori urbanistici existenti: P.O.T.=1,83%; C.U.T.=0,02. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela apartine zonei functionale I = Zona de unitati industriale de depozitare si transport.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

În zona de studiu, există relaționări cu localitatea și infrastructura tehnico-edilită sau dotări / servicii de interes public.

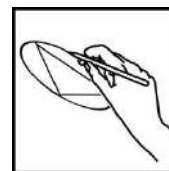
Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Telecomunicatiile se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Alimentarea cu apa si canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. În zonă nu sunt identificate riscuri naturale.



Nr.	Punct cardinal	Distanța in km	Cod	Denumire
1	Nord	33.12	ROSCI0013	Bucegi
2	SUD	23.23	ROSPA0124	Lacurile de pe Valea Ilfovului
3	EST	17.42	ROSCI0014	Bucșani
4	VEST	13.05	ROSCI0344	Pădurile din Sudul Piemontului Căndești

Relieful: conform studiului topografic vizat O.C.P.I.

Clima: clima specifică amplasamentului este temperat-continentală.

Condiții geotehnice: conform studiului geotehnic verificat Af. Din punct de vedere geo-tectonic, zona aparține părții interne a avant-fosei carpatice, unde apar la suprafața depozite ce aparțin Cuaternarului.

Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100/1/93, amplasamentul se situează în interiorul izoliniei de gradul 81 (opt) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

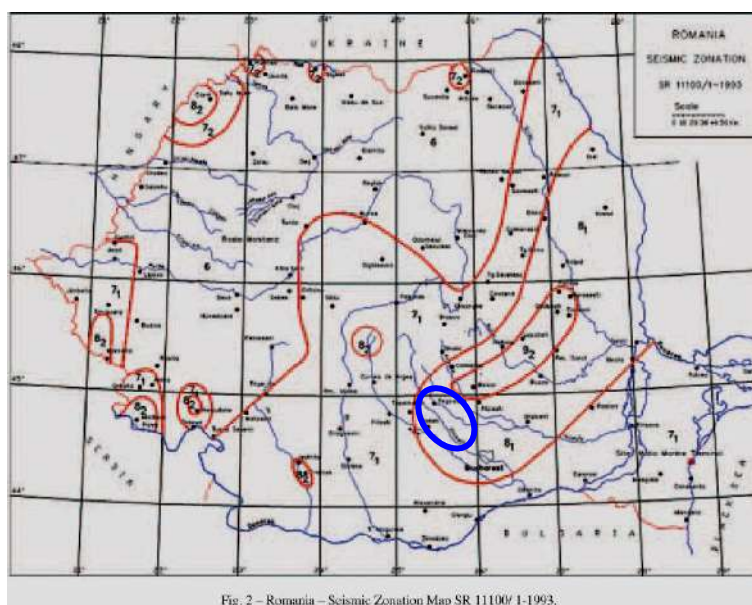
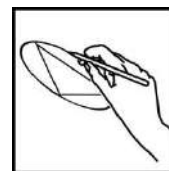


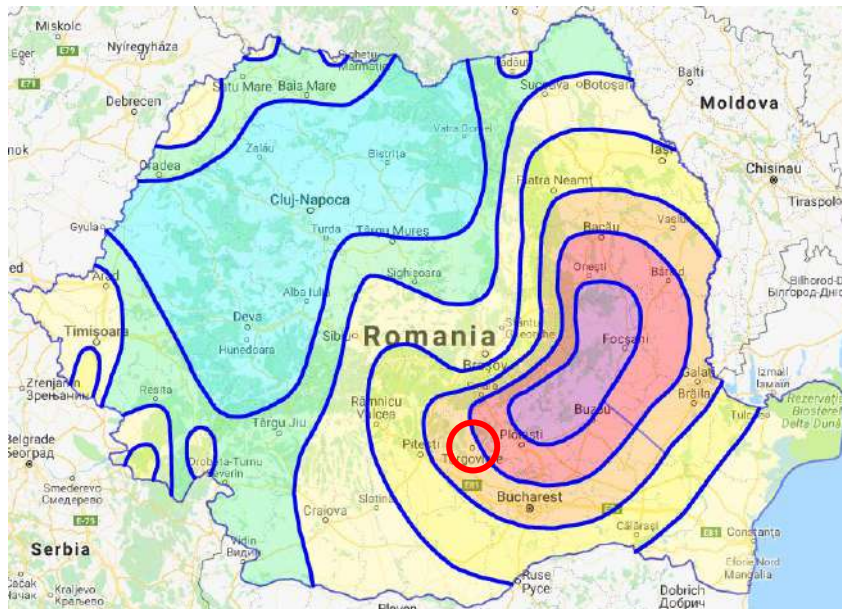
Fig. 2 – România – Seismic Zonation Map SR 11100/1-1993.

Zonarea macroseismica conform SR 11100-1/93

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică” - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 teritoriul cercetat se situează în zona cu valoarea de



vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurent IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0.30$ g cu IMR=225ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani

2.4. Circulația

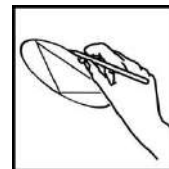
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din strada Nicolae Balcescu, drum asfaltat, cu o ampriză generală de cca. 7.00 m.

În zonă nu există elemente de circulație feroviară, navală, aeriană.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Capacitățile de transport existente ale strada Nicolae Balcescu, se încadrează în specificul drumurilor de exploatare agricolă. Prin specificul său, obiectivul propus – stație de uscare gaze și construcții conexe, nu generează trafic auto sau pietonal, astfel nefiind necesară realizarea unor artere noi de circulație pentru implementarea proiectului.



2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință curți-construcți intravilan. Terenul reglementat este liber de construcții la momentul elaborării P.U.Z.. Conform autorizație de desființare nr. 23 / 18.10.2023 fostă constructivă C1 (sediul/birouri) a fost desființată.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este **“M-IS/ID (Zona funcțiune mixta – Institutii și servicii/industrie și depozitare și alte funcțiuni complementare)”**. Terenul ce face obiectivul P.U.Z. se învecinează în zona de nord cu strada Nicolae Balcesu. În partea de est, imobilul având **N.C. 82762**, se învecinează cu imobilul având N.C. 88198 ce are funcțiunea urbanistică (zona funcțională) – LM - “Zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, (pană la 10 m)”. În partea de sud și de vest, imobilul având **N.C. 82762** se învecinează cu imobilul având N.C. 80899 și cu teren necadastrat aparținând S.C. ROTES S.A., ce are funcțiunea urbanistică (zona funcțională) - “I-Zona de unități industriale de depozitare și transport”.

Cele trei zone funcționale existente și propuse sunt compatibile.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Cea mai apropiată locuință se află la o distanță de 153 m față de limita de proprietate a terenului cu N.C. 82762.

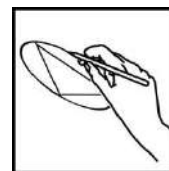
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Terenurile din vecinătatea zonei reglementate sunt în utilizare industrială.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Un procent minim de 20% din suprafața totală a zonei reglementate va fi destinat spațiilor verzi. În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.



2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

În zona studiată nu au fost identificate disfuncționalități care să reprezinte un inconvenient pentru implementarea proiectului propus.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz)

În vecinătatea terenului ce face obiectul P.U.Z., în zonă există următoarele tipuri de rețele tehnico-edilitare:

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Telecomunicațiile se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

2.6.2. Principale disfuncționalități

Nu au fost identificate disfuncționalități majore din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare a zonei, care să pericliteze implementarea investiției propuse.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit

Investiția propusă prin proiect – stație de usare gaze, construcții conexe, se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

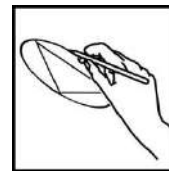
Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice care să pericliteze implementarea proiectului propus.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este necesară relocarea unor căi de comunicație sau rețele edilitare pentru realizarea

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



obiectivului. Se vor respecta zonele de protecție ale căilor de comunicație și ale rețelelor tehnico-edilitare existente în proximitatea zonei.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul ce face obiectul studiului nu este localizat în zona de protecție a vreunui monument istoric, arheologic sau de cadru natural.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

În zonă nu există elemente de potențial balnear.

2.8. Opțiuni ale populației

În parcursul elaborării proiectului s-au respectat prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Nu au fost primite propuneri sau observații din partea publicului interesat.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor de fundamentare a documentației de urbanism, investiția propusă este oportună și poate fi realizată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

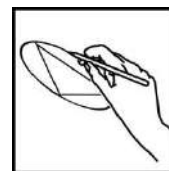
Conform P.U.G. municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 / 1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51 / 21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239 / 29.06.2018, terenul reglementat prin P.U.Z. are funcțiunea urbanistică "I - Zona de unitati industriale de depozitare si transport."

3.2.1. Căi de comunicație

Terenul reglementat prin P.U.Z. are acces din strada Nicolae Balcescu.

3.2.2. Relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este "**M-IS/ID (Zona funcțiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte funcțiuni complementare)**". Terenul ce face obiectivul P.U.Z. se învecinează în zona de nord cu strada Nicolae Balcescu. În partea de est, imobilul având **N.C. 82762**, se învecinează cu imobilul având N.C. 88198 ce are funcțiunea urbanistică (zona funcțională) – LM - "Zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, (pana la 10 m)". În partea de sud și de vest, imobilul având **N.C. 82762** se învecinează cu imobilul având N.C. 80899 și



cu teren necadastrat aparținând S.C. ROTES S.A., ce au funcțiunea urbanistică (zona funcțională)-
“I-Zona de unitati industriale de depozitare si transport”.

Cele trei zone functionale existente si propuse sunt compatibile.

3.2.3. Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Nu este cazul.

3.2.4. Lucrări majore prevăzute în zonă

În zona aferentă proiectului propus, nu sunt prevăzute lucrări / investiții majore (căi rutiere majore - autostrăzi / drumuri expres, rețele magistrale de utilități etc.).

3.2.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Asigurarea accesului la rețelele tehnico-edilitare:

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Telecomunicațiile se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;
- Alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

Retrageri minime zona edificabil:

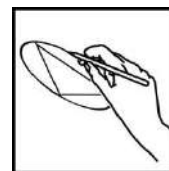
- retragere față de aliniament = 20,00 m din axul DJ712 (strada Nicolae Balcescu), cu respectarea avizului administratorului drumului și a altor norme tehnice specifice;
- retragere față de limitele laterale = 3,00 m față de limita de proprietate;
- retragere față de limitele posterioare = 30,00 m față de limita de proprietate;
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativul tehnic în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;

3.2.6. Protecția mediului

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin proiect este “M-IS/ID (Zona

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



funcțiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte funcțiuni complementare)” în vederea realizării obiectivului general se integrează în mod pozitiv cu elementele cadrului natural.

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție vor fi colectate și predate către o firmă autorizată. După finalizarea investiției, în perioada de funcționare a obiectivului general, prin specificul activității nu rezultă deșuri menajere sau alte tipuri de deșuri. În situații excepționale, dacă va fi cazul, deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele și preluate de o firmă specializată. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens. Implementarea proiectului atât în perioada de realizare, cât și în perioada de utilizare nu presupune acțiuni cu risc major pentru mediul înconjurător.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Relaționarea cu formele de relief

Zona reglementată, cât și cea studiată, se află în afara ariilor naturale protejate. Terenul pe care este propusă investiția este relativ plan, de tip câmpie. Obiectivul propus este compatibil cu specificul reliefului existent.

3.3.2. Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona reglementată nu există oglinzi de apă, cursuri de apă .

3.3.3. Construitibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Conform Studiului Geotehnic verificat Af.

3.3.4. Adaptarea la condițiile de climă

Clima specifică amplasamentului este temperat - continentală. Investiția propusă prin proiect nu necesită lucrări / măsuri speciale în vederea adaptării la condițiile de climă.

3.3.5. Valorificarea unor potențiale balneare, după caz

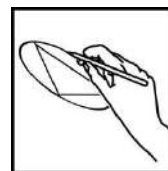
Nu este cazul.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul la terenul reglementat prin P.U.Z. se va face direct din:

- strada Nicolae Balcescu
- parcaje:
 - o se vor amenaja locuri de parcare în interiorul terenului reglementat conform legislației în vigoare și necesarului real de funcționare;



- nu este permisă parcare atutoturismelor pe zona aferentă drumurilor publice.

3.4.2. Organizarea circulației feroviare - după caz

Nu este cazul.

3.4.3. Organizarea circulației navale - după caz

Nu este cazul.

3.4.4. Organizarea circulației aeriene - după caz

Nu este cazul.

3.4.5. Organizarea circulației pietonale

În incinta terenului reglementat vor fi prevăzute alei pietonale conform normativelor în vigoare și necesarului real de funcționare, corelat cu specificul investiției.

Obiectivul propus nu presupune un fluz al circulației pietonale.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**3.5.1. Funcțiuni (destinația terenurilor) existente-propuse**

Funcțiune existent teren reglementat prin P.U.Z. – N.C. 82762.

“I - Zona de unitati industriale de depozitare si transport.”

Funcțiune propusă teren reglementat prin P.U.Z. – N.C. 82762.:

“M-IS/ID (Zona functiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte functiuni complementare)”

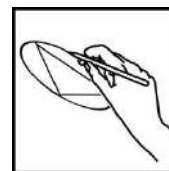
3.5.2. Bilanț teritorial existent-propus al zonei reglementate prin P.U.Z.

Bilanț teritorial existent în zona reglementată

COD	DENUMIRE	S (mp)	Procent (%)
I	“Zona de unitati industriale de depozitare si transport.”	8.459 mp	100%

Bilanț teritorial propus în zona reglementată

COD	DENUMIRE	S (mp)	Procent (%)
M-IS/ID	“Zona functiune mixta – Institutii si servicii/industrie si depozitare si alte functiuni complementare”	8.459 mp	100%



3.5.3. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent-propus

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) existent conform P.U.G municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 / 1998: nereglementat.

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus conform P.U.Z.: 50%.

3.5.4. Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent-propus

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) existent conform P P.U.G municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 / 1998: nereglementat ;

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus conform P.U.Z.: 1,50.

3.5.5. Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent-propus

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) existent conform P.U.G. P.U.G municipiul Targoviste aprobat prin H.C.L. nr. 9 / 1998: nereglementat;

Regim maxim de înălțime (R.h. max.) propus conform P.U.Z.: (S/DS+)+P+1E sau similar cu respectarea H max.

3.5.6. Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) existentă-propusă

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) existentă conform P.U.G. comuna Salcioara aprobat prin H.C.L. nr. 26 / 30.11.2010 : nereglementat;

Înălțime maximă (H. max.) față de cota parterului (nivelul inferior integral suprateran) propusă conform P.U.Z.: 15,00 m (sunt permise înălțimi mai mari de 15,00 m pentru diverse echipamente, ansambluri specific obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, panouri fotovoltaice etc.).

3.5.7. Procent minim spații verzi (S.V. min.)

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) existent conform P.U.G. comuna Salcioara aprobat prin H.C.L. nr. 26 / 30.11.2010: nereglementat;

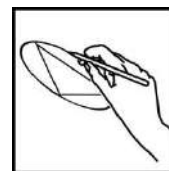
Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%;

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.5.8. Retrageri zonă edificabil**3.5.8.1. Retrageri față de aliniament – protecție D.J.**

Retragere față de aliniament se va face conform zonei de protecție față de drumul județean = 20.00 m.

3.5.8.2. Retrageri față de limite laterale

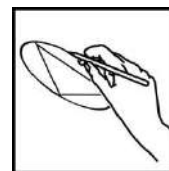
Retragere față de limitele laterale zona = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului.

3.5.8.3. Retrageri față de limită posterioară

Retragere față de limitele posterioara zona = 3,00 m față de limita de proprietate a terenului.

3.5.8.4. Prevederi generale zona edificabil:

- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului Civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z.;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, construcții subterane edilitare, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;
- se recomandă încadrarea în specificul arhitecturii locale (material, gamă cromatică, raport plin / gol, volumetrie etc) conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, pentru localitățile din zona Câmpia Română, sectorul Argeș – Mostiștea, elaborate de Ordinul Arhitecților din România (O.A.R.).



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă si canalizarea

- Alimentarea cu apa si canalizarea se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

3.6.2. Alimentare cu energie electrică

- Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

- Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua publică existentă în zonă;

3.6.4. Gospodărie comunală

3.6.4.1. Amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție vor fi colectate și predate către o firmă autorizată. După finalizarea investiției, în perioada de funcționare a obiectivului general, prin specificul activității nu rezultă deșeuri menajere sau alte tipuri de deșeuri. În situații excepționale, dacă va fi cazul, deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele și preluate de o firmă specializată. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens.

3.6.4.2. Extinderi pentru baze de transport în comun

Nu este cazul.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Funcțiunea propusă prin proiect nu presupune surse de poluare, emisii sau deversări de substanțe dăunătoare mediului înconjurător.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

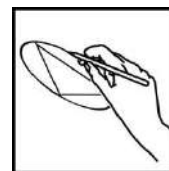
Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Proiectul propus nu prevede realizarea unor stații de epurare și/sau preepurare a apelor uzate.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție vor fi colectate și predate



către o firmă autorizată. După finalizarea investiției, în perioada de funcționare a obiectivului general, prin specificul activității nu rezultă deșeuri menajere sau alte tipuri de deșeuri. În situații excepționale, dacă va fi cazul, deșeurile rezultate vor fi colectate în pubele și preluate de o firmă specializată. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Procent minim de spații verzi (S.V. min.) propus conform P.U.Z. : 20%.

În accepțiunea prezentului P.U.Z., prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul minim) și nu vor fi inventariate sau declarate că spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

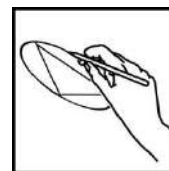
Nu este cazul.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

- Se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente drumurilor, rețelelor de utilități, ape sau canale, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului Civil, normativele tehnice în vigoare și



prevederile avizelor instituțiilor abilitate;

- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor de utilități, ape, canale, altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specific, exclusive cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respective.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)

Zona reglementată	S (mp)	Procent (%)
Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	8.459 mp	100%

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse - după caz

Pentru implementarea proiectului nu sunt necesare operațiuni privind circulația terenurilor.

4. Concluzii - măsuri în continuare

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Funcțiunea urbanistică (zona funcțională) propusă prin P.U.Z., respectiv **“M-IS/ID (Zona funcțiune mixta – Institutiile si servicii/industrie si depozitare si alte funcțiuni complementare)”** este compatibilă cu prevederile cu funcțiunea dominantă conform P.U.G.

4.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție privind implementarea obiectivului propus:

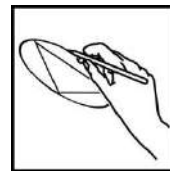
- avizare și aprobare documentație de urbanism (P.U.Z.);
- elaborare D.T.A.C. și obținere Autorizație de construire;
- implementare proiect (lucrări de construire);
- utilizare obiectiv realizat .

4.3. Priorități de intervenție

Obiectivul general al proiectului contribuie la securitatea energetică naturală și regională.

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



4.4. Precieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor formulate, eventuale restricții

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (crearea de noi locuri de muncă), din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat), cât și din punct de vedere securității energetice. Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefică atât pentru entități private (investitori, utilizatori), cât și pentru autoritatea publică. Elaboratorul documentației susține implementarea proiectului propus.

5. Anexe

5.1. Cartograme, scheme, grafice

Documentar fotografic al terenului reglementat.



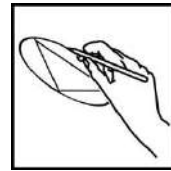
5.2. Avize

Conform Certificatul de Urbanism 348 / 25.04.2023 emis de primăria municipiului Targoviste, județul Dâmbovița pentru faza P.U.Z. se vor obține următoarele avize:

- Ministerul Apărării Naționale (prin Statul Major General);
- Agenția pentru Protecția Mediului Dâmbovița;
- Aviz Poliția Rutieră;
- Aviz Apele Române;

DESIGN STUDIO S.R.L.

Str. Matei Basarab, nr. 5, Targoviste
Jud. Dambovita, cod postal 130168
C.U.I.: RO 19219614; O.R.C.: J15/1237/2006
Tel.: 0756.220.550
Email: contact@tbds.ro



- Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița;
- Administrator rețea energie electrică;
- Administrator rețea gaze natural;
- Administrator rețea de telecomunicati;

Studii de specialitate:

- studiu geotehnic cu verificare Af;
- studiu topografic vizat O.C.P.I
- Studiu de circulatie intocmit de un specialit drumar;
- Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico edilitara.