



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**  
Tel/Fax : +40(0)245 212 909  
Mob: +40(0)734722655  
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

---

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
privind intocmire  
**PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE**  
Municipiul Moreni, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 13B, Judetul  
Dambovita

---

Beneficiar: **S.C. AURORA – LC SRL** reprezentata prin asociat unic si administrator  
**Lixandru Carmen – Aurora – Municipiul Moreni**

## FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE**

NR. PROIECT: **Z443/12.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL MORENI, STR. 22 DECEMBRIE 1989, Nr. 13B**

BENEFICIARI: **SC AURORA – LC** reprezentata prin asociat unic si administrator **Lixandru Carmen- Aurora**  
Adresa: Str. Pantea Ion, BL. LC1, AP. 22

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**  
Adresa:STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14, AP.2  
Telefon: 0734722655  
E-mail: [citymailsrl@gmail.com](mailto:citymailsrl@gmail.com)

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

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT  
URBANISM:

Urbanist Miruna Chiritescu



REDACTARE  
GRAFICA:

Nicoleta Orboiu

REDACTARE:

Andreea Chiru

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

**P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE**

Scara 1: 20.000

**P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G**

Scara 1: 5.000

**P0.3 – INCADRAREA IN ZONA**

Scara 1: 2.000

**P1. – SITUATIA EXISTENTA**

Scara 1: 1000

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

Scara 1: 1000

**P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA**

Scara 1: 500

**P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA**

Scara 1: 500

## CUPRINS

### PIESE SCRISE

#### **MEMORIU GENERAL :**

##### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul PUZ
- 1.3. Surse documentare

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in teritoriu, in PUG, in zona
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare /analiza situatiei existente
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Plan de actiune si implementare a proiectului

##### **4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

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

- **DISPOZITII GENERALE**
- **REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ZONIFICARE FUNCTIONALA**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE**
2. Adresa: Municipiul Moreni, Str. 22 Decembrie 1989, nr. 13B
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **S.C. AURORA – LC SRL** reprezentata prin asociat unic si administrator **Lixandru Carmen - Aurora**
5. Data: 2021, cod proiect Z443
6. Faza : PUZ



### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unui "depozit materiale" pe un teren in suprafata totala de 4313 mp, proprietate a beneficiarului **S.C. AURORA – LC SRL** reprezentata prin asociat unic si administrator **Lixandru Carmen - Aurora** conform contract de vanzare – cumparare nr. 1511/31.05.2021 situat in UTR nr. 1 – Zona centrala, functiunea dominanta a zonei fiind : subzona mixta locuinte si institutii publice si servicii( functiuni complexe).

In Certificatul de Urbanism nr. 199/ 03.08.2021 eliberat de Primaria Municipiului Moreni s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent deoarece conform Planului Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent, pentru intreaga zona centrala s-a instituit " Interdictie temporara de construire plana la elaborarea unei documentatii de urbanism – PUZ cu regulament aferent" .

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului; se va stabili amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie, fluxul auto in incinta, etc.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL MORENI, avizat si aprobat conform legii prin HCL nr. 41/2020;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil si Extras de Carte Funciara;
- Dovada titlului de proprietate;
- Plan de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Municipiul Moreni este situat in partea central estica a Judetului Dambovitza la 20 Km fata de municipiul Targoviste – resedinta judetului Dambovitza.

Teritoriul administrativ al Municipiului Moreni cuprinde: Municipiul Moreni - zona centrală a localitatii și cartierele periferice „Schela Mare”, „Țuicani”, „Bana”, „Pleasa” și

„Tisa”. Atestat ca si comuna in 1864 ,la 17 septembrie 1947 este declarat oras iar pe data de 29. 06.2003 a fost declarat municipiu. Populatia este de 19060 de locuitori.

Municipiul Moreni are urmatorii vecini :

- la nord cu comuna Iedera, sat Colibași;
- la est cu comuna Filipeștii de Pădure, sat Dițești;
- la sud cu comuna I.L. Caragiale, sat Ghirdoveni;
- la vest cu Gura Ocnitei, sat Adâncă.

Zona centrala a Municipiului Moreni este locul de intersecție a drumurilor judetene DJ 720 si 710 A.

## 2.2. Incadrarea in teritoriu, in P.U.G., in zona

In plansa 0.1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ si limita teritoriului intravilan a municipiului Moreni si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Moreni se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DJ 710A, DJ 720, DC 9A, etc. Reteaua hidrografica este reprezentata de paraul Cricovul Dulce.

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Moreni", scara 1 : 5000 este prezentata pozitia parcelei in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care a generat PUZ apartine de Municipiul Moreni, **UTR 1** - zona centrala.

Planul Urbanistic General pentru Municipiul Moreni a fost aprobat prin Hotarare de Consiliu Local nr. 41/09.04.2020.

Funcțiunea dominantă conform PUG aprobat, pentru UTR 1 - Zona Centrala Administrativa este subzona mixta - LS rezidentiala in zona masivului de sare(P+1 maxim) + IScx- zona institutii publice si servicii (funcțiuni complexe).

In plansa "Incadrarea in zona", scara 1 : 2000 este prezentata pozitia parcelei in raport cu structura functionala actuala a zonei, limita studiata prin PUZ, limita parcelei care face obiectul PUZ. Parcela care a generat PUZ apartine de Municipiul Moreni, UTR 1- zona centrala si in vecinatate se afla Spitalul Municipal Moreni, Colegiul National Ion Luca Caragiale,etc.

Parcela este adiacenta strazii 22 Decembrie 1989 (DJ710A).

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Moreni se incadreaza in zona de contact a Subcarpatilor Ialomitei(subunitate a Subcarpatilor de Curbura ,respectiv Subcarpatii Prahovei) cu campia inalta Cricovului, in depresiunea Valea Lunga .Relieful este caracterizat in mare parte printr-un relief de dealuri si coline domoale si de culoar de vale a raului Cricovul Dulce ,ce strabate teritoriul administrativ al muncipiului de la nord la sud. Culoarul de vale este incadrat in nord de subunitatile dealurilor Sultanu-Teis in est si Ocnitei in vest iar in sud de campia Cricovului.

Reteaua hidrografica de pe teritoriul Municipiului Moreni apartine sistemului hidrografic Ialomita cod cadastral XI-1 prin afluentul sau Cricovul Dulce si este alcatuita din:

- cursuri permanente de apa
- cursuri temporare de apa
- lacuri

Cursul principal ,ce strabate teritoriul administrativ de la nord la sud, este raul Cricovul Dulce ,care dreneaza zona.

Ape freatice. Există condiții relativ uniforme de acumulare a apelor freatice, cea mai largă răspândire având-o straturile acvifere din depozitele deluviale. Mineralizarea apelor subterane este redusă, iar tipul caracteristic este cel carbonatat. Etajarea reliefului determină adâncimea la care se găsesc (1-3 m în lunca și 6-7 m în zonele de terase si medii)

### Date climatice

- medii anuale de temperatura:

+8,0 - 9,0°C

- medii lunii ianuarie : - 2<sup>o</sup>; - 5<sup>o</sup>C
- minima lunii ianuarie: - 29,3<sup>o</sup>C
- mediile lunii iulie: + 18<sup>o</sup>C; + 20<sup>o</sup>C
- maxima lunii iulie: + 40,40<sup>o</sup>C
- Regimul precipitatiilor:
- cantitatea medie anuala de precipitatii 650 mm/mp
- evaporatia E = 460 mm
- scurgerea medie anuala S = 105 mm
- infiltratia efectiva  $L_c = 8 \text{ l/sec/km}^2$
- Frecventa vanturilor pe perioada anului este :
- vanturile din nord si nord-est 12 %
- vanturile din sud-est 12 %
- vanturi din sud 14 %

**Riscuri antropice**

Nu este cazul

**Riscuri naturale**

Nu este cazul

**2.4 Circulatia**

Parcela care a generat PUZ are accesibilitate carosabila si pietonala foarte buna fiind limitata de strada 22 Decembrie 1989 ( DJ 710 A).

Strada 22 Decembrie 1989 ( DJ 710A) are latimea partii carosabile de 14,00 m, cu 2 benzi de circulatie, cate o banda de circulatie pe sens si 2 zone de parcaj.

Structura rutiera pe platforma drumului judetean este urmatoarea :

- pe partea carosabila - imbracaminte asfaltica;
- trotuare – pavaj;

Scurgerea apelor in lungul drumului judetean este asigurata prin panta terenului.

Pe axul drumului judetean, pentru separarea celor doua sensuri de circulatie nu sunt trasate marcaje.

Strada 22 Decembrie 1989 este asfaltata si este amenajata in profil transversal conform clasei tehnice din care face parte: acostamente, rigole, trotuare, spatii verzi.

**2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta**

In plansa "Situatia existenta" este prezentata organizarea spatial- urbanistica existenta a zonei, volumele construite din vecinatate, functiunile existente si regimul de inaltime al zonei studiate.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front constituit care s-a dezvoltat de o parte si de alta a strazii 22 Decembrie 1989.

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **S.C. AURORA – LC SRL** conform extrasului de carte funciara este de **4313 mp**, teren intravilan conform PUG aprobat, categoria de folosinta " curti constructii " si este inscris in cartea funciara a localitatii cu numarul cadastral **74564**, cu urmatoorii vecini :

- Nord – S.C. AURORA – LC SRL - pe o distanta de 139,76 m;
- Est - T.A.P - pe o distanta de 83,59 m;
- Sud - Lot 2( NC 74565) - pe o distanta de 89,29 m;

▪ Vest – Str. 22 Decembrie 1989

- pe o distanta de 16,93 m ;

Amplasamentul care face obiectul documentatiei cu suprafata de 4313 mp este format dintr-o parcela in conformitate cu Planul de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentatiei. Intreaga suprafata de teren, proprietatea beneficiarului este in intravilanul municipiului Moreni. Pe parcela studiata se afla o constructie : C1 – depozit materiale, in suprafata de 216 mp propusa pentru desfiintare.

Beneficiarul detine si terenurile din vecinatate si magazinul din partea de sud care are destinatia de spatiu comercial-materiale constructii.

AURORA L.C, societate comerciala cu capital privat, 100% romanesc, ocupa un loc important pe piata materialelor de constructii si finisaje din Romania, avand rol de producator, importator si distribuitor pentru produsele pe care le comercializeaza. Societatea a fost fondata in anul 1990 si isi are radacinile in localitatea Moreni din judetul Dambovita.

**Parcela care face obiectul documentatiei nu este expusa la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inscris in lista LMI.**

**Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal** a obiectivului propus este:

- Nord – Locuinte functionale la distantele de 33,00m; 48,50 m;
- Nord- Vest – Cladiri Colegiu National Ion Luca Caragiale la distanta de 57,00m;
- Est – Locuinta functionala la distanta de 120,0 m;
- Sud – Locuinte functionale la distantele de 17,00 m; 42,00 m; 75,50 m;
- Vest – Cladiri Spitalul Municipal Moreni la distanta de 28,50m;
- Sud – Vest – Biserica Moreni la distanta de 92,00m;

Terenurile invecinate au categoria de folosinta " curti constructii"/ "arabil". In vecinatatea parcelei exista cladiri cu destinatia de servicii/ locuire, regim de inaltime existent P- P+2.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, gaze naturale, telefonie si apa potabila.

Regimul de aliniere al cladirilor existente este retras fata de aliniament.

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Regim de aliniere discontinuu in zona;
- Terenul se afla in zona de protectie a drumului judetean;

## **2.6 Echiparea edilitara**

### **Alimentarea cu energie electrica**

In zona amplasamentului exista retea publica de electricitate pentru alimentarea cladirii propuse prin PUZ.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

In zona amplasamentului exista retea de distributie gaze naturale.

### **Alimentarea cu apa**

In zona amplasamentului, pe strada 22 Decembrie 1989 exista conducta de alimentare cu apa.

### **Rețele de canalizare**

In zona amplasamentului exista retea de canalizare menajera .

## 2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt :

- Precolectarea deșeurilor menajere 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 suprafața de minim 20% din suprafața totală a parcelei studiate conform cerințelor certificatului de urbanism eliberat de primăria municipiului Moreni.
- 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.

## 2.8 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 Moreni 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 URBANISTICA

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

Suprafața totală a proprietății beneficiarului **S.C. AURORA – LC SRL** conform extrasului de carte funciara este de **4313 mp** și se dorește construirea unor spații cu destinația de depozit materiale .

#### 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 servituti asupra proprietăților învecinate;

- Noile construcții vor avea regimul de înălțime P+1;

- 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 carosabile din incintă va deservei întreaga activitate desfășurată pe parcelă.

- Se vor prevedea spații verzi cu rol ambiental și de protecție.

- **NUMARUL DE SALARIATI : 10;**

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 si Regulamentului local

Funcțiunea dominantă conform PUG aprobat, pentru UTR 1 - Zona Centrală Administrativă este subzona mixtă - LS rezidențială în zona masivului de sare (P+1 maxim) + IScx- zona instituții publice și servicii (funcțiuni complexe), 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.

### 3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Dezvoltarea unei activități de " industrie " vine în concordanță cu prevederile RGU privind compatibilitatea funcțiunii propuse cu funcțiunea existentă – locuire și servicii și nu ridică probleme din punct de vedere al afectării așezărilor 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 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. - " Propuneri de mobilare urbanistică " este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

**Accesul carosabil și pietonal** principal în zona studiată se va asigura din drumul public strada 22 Decembrie 1989 (DJ 710A) care limitează amplasamentul pe latura de vest.

Accesul rutier la obiectiv este existent, având lățimea de 7,00m.

**Parcare-garare** –se va asigura în totalitate pe parcela 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.

Se vor asigura spații de parcare doar în incinta obiectivului - 32 locuri de parcare cu dimensiunile de 5.00 m/2.50m.

Se estimează un trafic de aproximativ 5 – 6 autoturisme / zi .

#### • CAPACITATI DE TRANSPORT ADMISE :

- gabaritul strada 22 Decembrie 1989 (DJ 710A) : 21,50 metri;
- gabaritul drumuri incinta : 7,00 metri;
- greutate maximă admisă: 5 tone;

#### Amenajarea accesului

Accesul s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

#### Scurgerea apelor

Apele pluviale se dirijează către spațiile verzi plantate din incinta proprietății beneficiarului. Apele meteorice colectate de pe toate suprafețele betonate, inclusiv din parcuri se trec prin separatorul de hidrocarburi amplasat pe parcela și apoi se deversează în rețeaua de canalizare propusă pe parcela.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila a strazii DJ 710A.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public : partea carosabila si trotuarul strazii 22 Decembrie 1989 (DJ 710A).

In plansa nr. 5 « Profil transversal » este prezentat profilul transversal al strazii 22 Decembrie 1989 (DJ 710A) ce delimiteaza parcela beneficiarului.

### 3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **S.C. AURORA – LC SRL** conform extrasului de carte funciara este de **4313mp** si se doreste construirea unei cladiri cu destinatia de " depozit materiale", si se structureaza conform plansei nr. 2.1. - « REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE » , astfel :

- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse cu destinatia propusa industrie** ;

- **Retrageri edificabil maxim admis:**

- Distanța cladirilor propuse fata de aliniament spre latura vistica a proprietatii ( vecinatatea cu Strada 22 Decembrie 1989) este de 5.40 m;

- Retragera posterioara va fi de minim 1.50 m;

- Retragera laterala nordica va fi de minim 0.60 m;

- Retragera laterala sudica va fi de 1.50m si 4.00m;

- Se stabileste pentru cladirile propuse : Hmax. = 8,00 m ;

- Cladirea propusa va avea o fatada principala, spre latura vistica a proprietatii – fatada percepute din spatiul public principal.

- **Se stabileste accesul pietonal si carosabil principal pe parcela din drumul public 22 Decembrie 1989.**

- Circulatia carosabila si zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.

- S-au propus realizarea de 32 locuri de parcare supraterane.

- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.

- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere/industriale.

### BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

| ZONE FUNCTIONALE                                                                                  | STUATIA EXISTENTA |      |            |    |       |      | SITUATIA PROPUSA |      |            |    |       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|------------|----|-------|------|------------------|------|------------|----|-------|------|
|                                                                                                   | INTRAVILAN        |      | EXTRAVILAN |    | TOTAL |      | INTRAVILAN       |      | EXTRAVILAN |    | TOTAL |      |
|                                                                                                   | MP                | %    | MP         | %  | MP    | %    | MP               | %    | MP         | %  | MP    | %    |
| - Zona pentru unitati industriale, depozitare si transport - "ID"                                 | 0                 | 0%   | 0          | 0% | 0     | 0%   | 4313             | 100% | 0          | 0% | 4313  | 100% |
| - Zona pentru institutii si servicii - "IS"                                                       | 4313              | 100% | 0          | 0% | 4313  | 100% | 0                | 0%   | 0          | 0% | 0     | 0%   |
| TOTAL STUDIAT                                                                                     | 4313              | 100% | 0          | 0% | 4313  | 100% | 4313             | 100% | 0          | 0% | 4313  | 100% |
| INDICATORI URBANISTICI ( valori maxime): POT max. = 50%, CUT max. = 1; Hmax. = 8.00 Rh max. = P+1 |                   |      |            |    |       |      |                  |      |            |    |       |      |

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare ( plansa nr. 3 )

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a cladirii propuse se va asigura prin racordarea la linia electrica existenta in zona drumului public. Se propune extinderea retelei de energie electrica din zona drumului public si racordarea cladirii propuse conform avizului gestionarului de retea.

Solutia definitiva privind alimentarea cu energie electrica se va stabili la faza D.T.A.C. (prin avizul tehnic de racordare – A.T.R.), conform avizului gestionarului de utilitate SC DEER SA.

#### **Alimentarea cu apa**

Se propune racordarea la reseaua de distribuite apa potabila existenta pe strada 22 Decembrie 1989.

#### **Canalizarea menajera**

Se propune racordarea la reseaua de canalizare ape uzate existenta pe strada 22 Decembrie 1989.

#### **Alimentarea cu caldura**

Se propune racordarea la reseaua de distribuite gaze naturale existenta pe strada 22 Decembrie 1989.

#### **Gospodaria comunală**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor in container amplasat pe parcela.

Beneficiarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia ecologica cea mai apropiata.

**Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul vor tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.**

### 3.7 Protectia mediului

Implementarea proiectului propus prin PUZ nu va influenta negativ calitatea apelor, solurilor, fauna si vegetatia din zona.

Nu se vor produce modificari ale dinamicii relatiilor dintre sol si apa sau flora si fauna.

Proiectul respecta normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al populatiei conform Ord. M.S. nr. 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare.

Este interzisa depozitarea deseurilor in afara locurilor decat cele stabilite de Consiliul Local al municipiului Moreni.

Este interzisa construirea oricarui tip de constructie care sa impiedice fluenta circulatiei auto, se admite numai plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental si executarea de lucrari privind extinderea retelelor de utilitati conform avizelor gestionarilor de utilitati.

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul care face obiectul PUZ este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

In plansa "Proprietatea asupra terenurilor" este prezentat regimul juridic al terenurilor si tipurile de proprietate din zona studiata:

- Terenuri domeniu public de interes judetean;
- Terenuri proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice;

Prin modernizarea in profil transversal al drumului judetean 710A nu se propun schimbari in regimul juridic al terenurilor.

### 3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

**Funcțiunea propusa prin PUZ (ID – zona pentru unitati industriale, depozitare si transport) este compatibila si se integreaza corect cu funcțiunea stabilita prin PUG aprobat si cu vecinatatile apropiate.**

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :

**Etapa I** : este dedicata elaborarii tuturor studiilor, proiectelor necesare realizarii investitiei propuse si obtinerea tuturor avizelor si aprobarilor : elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Timp scurt : 12 luni.

**Etapa II** : lucrari de sistematizare a terenului, lucrari de extindere/realizare retele private de utilitati si realizarea cladirilor propuse conform autorizatiilor de construire obtinute in prealabil de catre beneficiar – timp mediu : 12 luni – 48 luni.

**Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati** : toata investitia propusa va cadea in sarcina beneficiarului. Obligatia beneficiarului este aceea de a respecta prevederile PUZ-ului aprobat, de a amenaja corect aleea carosabila de acces si asigurarea echiparii edilitare, etc.

**Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala** : **nu este cazul.** Realizarea investitiei propuse nu presupune implicarea administratiei publice locale/ de stat.

### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unor spatii cu destinatia "depozit materiale", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 199/03.08.2021.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral 74564, categoria de folosinta "curti constructii".
- Se propune realizarea unui "depozit materiale" cu regim de inaltime maxim P+1E.
- Beneficiarul va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de spatii destinate industriei, iar funcțiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ :**  
**POT max. = 50 % ; CUT max.= 1, Rh max.= P+1, H max. = 8,00m;**
- Se amenajeaza **32 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in procent de 20%;
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazii 22 Decembrie 1989(DJ 710A) .

Intocmit,  
urb. Miruna CHIRITESCU



# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – "CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ - " CONSTRUIRE DEPOZIT MATERIALE "** Municipiul Moreni, Strada 22 Decembrie 1989, Nr. 13B **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLMM (Consiliul Local al Municipiului Moreni).

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificador pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

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

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL MORENI, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMM ;

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

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este :

3.1.1. Suprafata de **4313,00 mp**, proprietate privata persoana juridica **S.C. AURORA – LC SRL**, ca urmare a **actelor de proprietate anexate.**

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii intravilan », are suprafata totala de **4313,00 mp** si este formata dintr-o **parcela cu numarul cadastral 74564.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este « zona pentru unitati industriale , depozitare si transport».



## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

**4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism si reglementarilor PUZ aprobat ;

**4.2.** Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4.** din RGU si a prevederilor din plansa nr. 2.1." Reglementari urbanistice - Zonificare".

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

**5.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

**5.1.1.** Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale si antropice;

**5.1.2.** Sistemizarea verticala a terenului se va face astfel incat scurgerea apelor din precipitatii sa nu afecteze proprietatile invecinate.

**Utilizari permise cu conditii :**

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.

**5.2.** In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**6.1.** Amplasamentul studiat in PUZ este mobilat omogen

**6.2.** Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de « servicii ».

**6.3.** In plansa nr. 2.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela reglementate prin PUZ si zona studiata.

#### **REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)**

**ID**    **Zona pentru unitati industriale, depozitare si transport : depozit materiale P+1**  
- unitate functionala de baza

## **IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **7. ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT – Depozit materiale**

#### **CAP.1 GENERALITATI**

**7.1. Subzonele functionale** pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

**7.1.1.** Subzona industrie, aferenta spatiilor cu destinatia de depozit materiale;

**7.1.2.** Subzona aferenta activitatilor tehnico – edilitare ;

**7.1.3.** Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;

**7.1.4.** Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autovehicule pentru transport, personalul de deservire (salariati ) si clienti ;

**7.2. Functiunea dominanta** a zonei care face obiectul PUZ : **ID** – zona pentru unitati industriale, depozitare si transport .

**7.3. Functiuni complementare functiunii comerciale.** Sunt admise spatii pentru birouri (administratie), spatii prestari servicii, comert, grupuri sanitare, spatii tehnice, spatiu depozitare, receptie, camera de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila si pietonala (inclusiv parcaje), pompe, rezervoare, totem, semnalistica, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunală (depozitarea temporara a deseurilor menajere).

#### **CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA**

**7.4. UTILIZARI ADMISE :**

- Depozit materiale; cladire birouri si cabina poarta, anexe, etc.

- **Activitati complementare si compatibile** cu functiunea de baza conform art. 7.3.

**7.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- Se admit constructii cu respectarea legislatiei in vigoare.

**7.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor si cladirilor

**7.6.1.** Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

**7.6.2.** Se interzic locuinte.

#### **CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

**7.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI**

**7.7.1.** Se admite dezmembrarea in maxim 3 parcele.

**7.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**7.8.1.** Edificabilul propus ce urmeaza a ingloba constructiile propuse va fi amplasat la o distanta de minim 5,40 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre drumul judetean 710A conform plansei " Reglementari urbanistice – Zonificare".

**7.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

**7.9.1.** Edificabilul propus se amplaseaza conform prevederilor din planșa "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- Retras fata de limita posterioara la minim 1.50 m;
- Retras fata de limita laterala nordica la minim 0.60 m;
- Retras fata de limita laterala sudica la 1.50m si 4.00m;

**7.10. CIRCULATII SI ACCESE**

**7.10.1.** Accesul carosabil si pietonal principal pe parcele se asigura din strada 22 Decembrie 1989 si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul unei bretele private realizate pe cheltuiala beneficiarului conform prevederi planșa " Propuneri de mobilare urbanistica".

**7.10.2.** Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Se propune ca toata incinta sa fie betonata cu exceptia spatiilor verzi pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

### **7.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**7.11.1.** Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public (zona strazii 22 Decembrie 1989), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

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

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Se vor asigura spatii de parcare doar in incinta obiectivului cu dimensiunile de 5.00 m/2.50m .

### **7.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**7.12.1.** Se stabileste H maxim astfel:  $H_{max.} = 8,00 \text{ m}$ ;

### **7.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**7.13.1.** Volumul construit va fi simplu si se va integra in zona. Nu se admit culori stridente decat ca accente;

### **7.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**7.14.1.** Cladirile propuse vor fi racordate in sistem public la utilitati, conform avizelor obtinute .

**7.14.2.** Este interzisa autorizarea constructiilor, fara asigurarea echiparii cu toate utilitatile.

### **7.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE**

**7.15.1.** Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta;

**7.15.2.** Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m la arbori si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati ( solitari ) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor ( la gaze si fum ) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foiase artarul de Manciuira, plopul alb, plop negru piramidal, mestecan, iasomia ( lamaita ), liliac, catalpa ( trambitar ) etc.

### **7.16. IMPREJMUIRI**

**7.16.1.** Inaltimea maxima sa fie de 2,0 m. Se permit imprejmuiri opace pe limitele laterale si posterioara. Pentru limita care se invecineaza cu domeniul public se permit imprejmuiri transparente cu soclu opac .

### **7.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**7.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

Conform plansei nr. 2.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

**POT ( maxim ) = 50 % ; CUT ( maxim ) = 1;**

Intocmit,  
urb. Miruna Chiritescu

