



**”REALIZARE ANSAMBLU
ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE,
DEPOZITARE, SERVICII ȘI DOTĂRI
SOCIALE COMPLEMENTARE”**

orașul Titu, județul Dâmbovița
Teren cu nr.cadastral 72527

BORDEROU

PIESE SCRISE

Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

1. Încadrare în teritoriu - sc.1:300000
2. Încadrare în teritoriul oraşului Titu - sc.1:50000
3. Încadrare în PUG oraş Titu - sc.1:5000
4. Analiza situaţiei existente - sc.1:2000
5. Reglementari urbanistice – Zonificare funcţională- sc. 1:1000
6. Reglementări urbanistice – Plan de situaţie cu prezentarea propunerii - sc. 1:1000

CUPRINS

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	4
1.2. SURSE DE DOCUMENTARE	4
1.3. DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA.....	4
1.4. OBIECTUL LUCRĂRII.....	6
CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT.....	8
2.3. CIRCULAȚIA	8
2.4. OCUPAREA TERENURILOR.....	9
2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ	9
CAPITOLUL 3 PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE	9
3.1. DESCRIEREA PROPUNERILOR ANSAMBLULUI - FUNCȚIONALITATE, CONFORMARE ȘI AMPLASARE	9
3.2. PREVEDERI PENTRU AMENAJAREA CIRCULAȚIEI	12
3.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	12
3.4. PROTECȚIA MEDIULUI.....	13
3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	13
3.6. INDICATORI PROPUȘI	13
CAPITOLUL 4 MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ.....	15
4.1. DATE DE TEMĂ CARE AU STAT LA BAZA FORMULĂRII PROPUNERILOR	16
4.2. CONDIȚIONĂRI CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PROPUNERILOR:.....	16
CAPITOLUL 5 CONCLUZII	16
5.1. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ..	16
5.2. CATEGORII DE COSTURI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI	17

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: P.U.Z. – "Realizare ansamblu pentru activități de producție nepoluante, depozitare, servicii și dotări sociale complementare"

Faza de proiectare: Studiu de Oportunitate

Adresă: oraș Titu, județ Dâmbovița, Teren cu nr. cadastral 72527

Beneficiar: SC ORPHIDEA RED SRL

Inițiator: SC ORPHIDEA RED SRL

Proiectant de specialitate: MARIANA UGLEA – URBANIST

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

În procesul de analiză, au fost evaluate toate documentațiile de urbanism realizate în zona de studiu, fiind luate în considerare atât documentații în curs de aprobare/realizare, precum și cele anterioare și se va propune corelarea și actualizarea tuturor reglementărilor existente.

- **LEGISLAȚIE care a stat la baza elaborării documentației**

- Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată
- Legea 50/1991 republicată
- HG 525/1996, republicată în 2002
- "Metodologia de elaborare PUZ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Legea Protecției Mediului

- **DOCUMENTAȚII / STUDII ANTERIOARE**

- Plan Urbanistic General al orașului Titu
- Studiu topogeodezic de amplasament pentru proiectare, realizată de SC DELAR CONSTRUCT SRL, aprobată de ing. Cezar Deliu

1.3. DATE DE IDENTIFICARE A TERENULUI CE A GENERAT DOCUMENTAȚIA

- **Încadrarea în teritoriu**

Terenul ce a generat prezenta documentație este situat în orașul Titu, județul Dâmbovița, Tarla 51, Parcela 367/3.

Terenul este situat la Drumul Național DN7 aproximativ la km 51+000.

Terenul poate fi identificat cu nr. cadastral 72527.

- **Descrierea imobilului: configurarea terenului - dimensiuni, accese, orientare**

Conform datelor din Extrasul de Carte funciară soluționat la data de 31.10.2017, suprafața terenului aferent proiectului este de 109713 mp, din care:

- 15747 mp teren INTRAVILAN (Pășune)
- 93966 mp teren EXTRAVILAN (Pășune)

Terenul are o formă neregulată, aproximativ trapezoidală.

Accesul pe teren se face din Drumul Național DN7, care leagă municipiul București de municipiul Pitești. Din DN7, la Titu se ramifică și șoseaua județeană DJ701, care leagă orașul spre sud de autostrada București–Pitești, și spre nord de Braniștea și Târgoviște.

Accesul pe autostradă se poate face pe la nodul rutier de la Potlogi parcurgând circa 20 km de la amplasamentul studiat, sau pe la nodul rutier de la Petrești parcurgând circa 29 km pe DN7 și DN61.

Configurația terenului este aproximativ plană cu o pantă mică spre direcția Sud.

Relieful terenului variază între cota 153,00 și 151,00 față de nivelul Mării Negre.

- **Vecinătățile terenului**

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- NORD – DN 7 pe o distanță de 112,15 m
- VEST – Drum de exploatare pe o distanță de 438,30 m
- EST – Teren în administrarea primăriei pe o distanță de 359,08 m și canal pe o distanță de 222,75 m
- SUD – Drum de exploatare De 371 pe o distanță de 274,21 m

- **Date referitoare la proprietate (extras Act de vânzare – cumpărare)**

Terenul propus pentru realizarea investiției este în proprietatea SC ORPHIDEA RED SRL, conform Contract de vanzare-cumpărare cu Încheiere de Autentificare nr.2671 din 24/10/2017 emisă de NP Dinca Georgeta și poate fi identificat cu nr. cadastral 72527.

Conform datelor din Extrasul de Carte Funciară soluționat la data de 31.10.2017, suprafața terenului aferent proiectului este de 109713 mp, din care:

- 15747 mp teren INTRAVILAN
- 93966 mp teren EXTRAVILAN

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit prin reconstituire, în baza Legilor nr. 18/1991, nr. 1/2000 și nr.247/2005, conform titlu de proprietate nr. 163474/2012 eliberat de Comisia Județeană Dâmbovița pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și Sentinței civile nr. 3148/284/2009, rămasă definitivă și irevocabilă, așa cum se specifică și în *Contract de Vânzare Cumpărare* autentificat cu Încheiere de autentificare nr. 2671 din 24.10.2017 de NP Dincă Georgeta.

- **Categoria de folosință a terenurilor**

Terenul este înscris în categoria de folosință pășune. Nu există emisă de autoritățile competente nici o notificare cu privire la exproprierea terenului pentru o cauză de utilitate publică.

Terenul nu este supus regimului juridic privind: zonele de patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, sit arheologic declarat zonă de importanță națională sau zonă de patrimoniu arheologic recunoscut.

1.4. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei de proiect**

Documentația inițiată are drept obiectiv elaborarea P.U.Z. în vederea realizării unui ansamblu pentru activități de producție nepoluantă, depozitare, servicii și dotări sociale complementare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. oraș Titu, suprafața de teren situată în intravilan este încadrată în:

UTR nr.9 - subzona funcțională "zona pentru locuințe de necesitate provizorii".

POT = 20%

CUT = nu este reglementat

Regim de înălțime = P+2 (10,0 m)

Pentru suprafața de teren din extravilan nu există prevederi specifice în P.U.G.

Conform P.U.G., terenul studiat este traversat în partea de sud de rețele electrice aeriene de medie tensiune (LEA 20KV și LEA110 KV), fiind stabilite și zonele de protecție ale acestora cu interdicție de construire.

La Vest, în apropierea terenului studiat se află trupul de intravilan destinat gospodăriei comunale – rampă deșeuri menajere ce urmează să fie extinsă și stația de epurare a apelor uzate a orașului – doar o mică suprafață din terenul studiat intră în zona de protecție a acestora stabilită prin P.U.G.

La circa 130 m spre Est, este situată o stație de transformare electrică de înaltă tensiune.



Figura 1. Stația electrică cu liniile electrice aeriene situate la cca 130 m est de terenul studiat

- **Necesitatea întocmirii documentației de urbanism**

Prezenta documentație se întocmește în urma prevederilor incluse în Certificatul de Urbanism nr. 234 din 06.12.2017 emis de către Primăria orașului Titu, care preia prevederile P.U.G. oraș Titu și a legislației în vigoare.

Pentru terenul ce face obiectul lucrării se dorește modificarea prevederilor din P.U.G. – schimbare zonă funcțională și respectiv a indicatorilor urbanistici POT, CUT, Regim de Înălțime - și introducerea în intravilan a suprafeței de 93966 mp teren situați în prezent în extravilan.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul lucrării este situat la km 51+000 pe DN7, în apropierea rampei de deșeuri și a stației de epurare ape uzate a orașului Titu din județul Dâmbovița.

Zona studiată din vecinătatea terenului ce a generat P.U.Z., este slab urbanizată – doar pe partea de nord a DN7 fiind prezente construcții destinate locuirii individuale și activităților de producție și depozitare.

Imaginea întregii zone analizate este specifică zonelor de extravilan agricole, deservite de drumuri de exploatare (din pământ) și canale de irigații.

În partea de est a terenului, pe terenul aflat în administrarea primăriei orașului Titu, periodic se organizează evenimente specifice târgurilor tematice/sezoniere.

Trebuie reamintit faptul că la circa 130m spre Est, este situată o stație de transformare electrică de înaltă tensiune.

Principalele surse cu risc de poluare a factorilor de mediu sunt rampa de deșeuri și stația de epurare ape uzate.

Terenul studiat este situat într-o zonă cu potențial mare de dezvoltare. Deși în zonă sunt prezente utilități edilitare (apă, canalizare, gaz, energie electrică), deși infrastructura rutieră de mare capacitate este prezentă în apropiere, deși este situat în apropierea marilor centre urbane ale României, terenul devine neatractiv pentru potențialii investitori dacă i se păstrează actualele reglementări urbanistice stabilite prin P.U.G.

Pentru dezvoltarea zonei atât din punct de vedere spațial - configurativ, dar și economic, se impune revizuirea reglementărilor aprobate prin P.U.G. oraș Titu.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN CONTEXT

Orașul Titu are o poziție favorabilă în raport cu cele mai importante localități urbane din regiune:

- Circa 52 km față de municipiul București (capitala României)
- Circa 34 km față de municipiul Târgoviște (capitala județului Dâmbovița)
- Circa 62 km față de municipiul Ploiești, județul Prahova
- Circa 74 km față de municipiul Pitești, județul Argeș

2.3. CIRCULAȚIA

În zonă rețeaua de drumuri publice este reprezentată de Drumul Național DN7, în prezent cu o bandă de circulație pe sens. La limita de Vest a terenului este situat un drum de pământ cu lățime variabilă.

Accesul pe terenul studiat se face din DN7.

Pentru DN7, prin P.U.G. este prevăzută lărgirea la 2 benzi pe sens.



Figura 2. Ilustrare cu profilul DN7 existent, imagine captată de la limita vestică a terenului studiat către stația electrică (spre București)

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul acestui studiu este *teren liber de construcții*.

În partea de vest a terenului este situat un drum de pământ cu lățime variabilă și un canal de irigație/desecare. Terenurile învecinate sunt neconstruite, doar terenurile de pe partea opusă a DN7 fiind ocupate de construcții destinate locuirii individuale, iar spre ieșirea din localitatea Sălcuța construcții destinate activităților de producție, depozitare, servicii.

În partea limitei de sud, terenul este traversat de linii electrice aeriene de medie tensiune.



Figura 3. Imagine cu frontul construit situat în dreptul terenului studiat, pe partea opusă a DN7

2.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona DN7, în dreptul terenului ce a generat PUZ, există rețea de apă, canalizare, gaz, energie electrică.

CAPITOLUL 3

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

3.1. DESCRIEREA PROPUNERILOR ANSAMBLULUI - FUNCȚIONALITATE, CONFORMARE ȘI AMPLASARE

Conform temei program a beneficiarului pe terenul studiat ***se dorește realizarea unui ansamblu pentru activități de producție, depozitare, servicii și dotări sociale complementare.***

În acest sens se propune reglementarea urbanistică a suprafeței totale de 109713 mp – prin introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 93966 mp și schimbarea reglementărilor din documentația P.U.G. în vigoare pentru toată suprafața de teren reglementată.

Propunerile de amenajare a investiției dorite sunt prezentate în Planșa nr. U05 și Planșa nr. U06, anexă la prezenta documentație.

La stabilirea soluțiilor de amenajare s-a ținut cont de constrângerile legate de zonele de protecție stabilite prin lege pentru zona DN7 (după lărgire) și pentru Linile Electrice Aeriene.

Zona de protecție la DN7 va fi de 22 m de la limita zonei de siguranță, iar lățimea zonei de protecție pentru LEA de 20 KV va fi de 24 m și respectiv 37 m pentru LEA de 110 KV.

Terenul din zonele de protecție va fi amenajat cu spațiu verde și circulații rutiere, pietonale, platforme parcare. Pe terenul din zonele de protecție nu se propun zone edificabile pentru clădiri.

În principal ansamblul va avea un caracter mixt – destinat construcțiilor pentru activități de producție, depozitare, servicii, birouri, dotări sociale complementare .

Construcțiile ce vor adăposti funcțiunile menționate vor putea fi de tip hală (niveluri cu înălțime de peste 7,0 m), sau construcții specifice pentru birouri, locuințe de serviciu, grădiniță, etc. (cu niveluri ce pot varia între 3,0 m și 4,0m).

Dotările sociale complementare vor putea fi tip: grădiniță, spații activități culturale și de agrement, spații comerț și servicii de proximitate, locuințe de serviciu, hotel, cabinet medical, sală de sport, teren sport în aer liber etc. Pentru construcțiile destinate dotărilor sociale complementare se va respecta sistemul constructiv și arhitectural specific.

Dotările sociale vor fi destinate doar persoanelor care lucrează în zona de activități reglementată.

Activitățile aferente serviciilor vor putea fi adăpostite atât în construcții tip hale, cât și în imobile de birouri. În imobile de birouri se pot desfășura și activitățile de producție high-tech.

Terenul studiat va fi amenajat în etape. Dezvoltarea se va face pe zone, raportat la reglementările ce se vor aproba prin prezenta documentație.

În urma analizei posibilităților de amenajare a terenului, au fost identificate 8 (opt) Zone de Dezvoltare.

Pe planșa nr. U05 este prezentată delimitarea celor 8 zone de dezvoltare propuse.

În etapa I se va interveni pentru amenajarea Zonei 1, Zonei 2 și Zonei 3.

Amenajarea zonelor 4, 5, 6, 7 și 8 se va face în următoarele etape.

Se recomandă ca dotările sociale complementare să fie realizate doar în Zona 3 și Zona 8, la minim 100 m față de limita de protecție a LEA 110KV.

Descrierea funcționalităților pe zone de dezvoltare:

Zona 1 cu o suprafață de 17861 mp, cuprinde zona de acces din DN7 și artera de circulație ce va deservi accesul către zonele 2-8. La intrare în incintă se propune amenajarea unei stații

pentru transport personal. Suprafața zonei 1 cuprinde pe lângă infrastructura rutieră și pietonală, spații vrezi plantate și spațiul destinat sistemului de împrejmuire a întregului teren.

Zona 2 cu o suprafață de 849 mp, va cuprinde echipamentele și construcțiile specifice pentru asigurarea energiei electrice, gaz, apă, canalizare din sistemul public, sau în sistem individual pentru situații de urgență (generator electric, bazine rezervă apă incendiu etc.) Spațiul rămas neocupat de echipamente și construcții va fi plantat.

Zona 3 va avea o suprafață de aproximativ 37808 mp. Zona 3 va fi amenajată în prima etapă, prin realizarea construcției destinate fabricii de confecții SC ORPHIDEA RED SRL cu spații pentru producție, depozitare, birouri etc. În cadrul acestei zone se vor amenaja și spații verzi, acces pentru camioane către zona de depozitare, 10 locuri de parcare pentru personal administrativ și vizitatori și 101 locuri parcare pentru angajați. Construcția va fi amplasată cu latura scurtă paralelă cu Drumul Național. Accesul principal pentru camioane se va face prin zona de acces de la DN7. Zona 3 va fi împrejmuită cu gard. În cadrul acestei zone se prevede și amplasarea dotărilor edilitare necesare pentru distribuție utilităților sau chiar amenajarea altor echipamente/instalații (post trafo, generator, construcții pentru racord canalizare, bazine apă, puț etc.)

Zona 4 cu o suprafață de 3689 mp va fi construită în următoarea etapă – în partea de sud construcția se va putea amplasa pe limita de protecție LEA. În zona 3 se vor putea construi în următoarea etapă – spații pentru producție, depozitare, servicii, birouri, circulații, parcaje, spațiu verde, dotări edilitare.

Zona 5 cu o suprafață de 3571 m mp și **Zona 7** cu o suprafață de 2619, sunt situate sub zonele de protecție LEA și vor fi amenajate cu spațiu verde respectând înălțimea maximă impusă prin legislația în vigoare pentru vegetația plantată. Dacă va fi necesar în aceste zone se vor putea amenaja circulații auto și pietonale de acces și locuri de parcare, platforme întoarcere autovehicule.

Zona 6 cu o suprafață de 4895 mp va fi construită în următoarea etapă – în partea de nord-est construcția se va putea amplasa pe limita de protecție LEA. În zona 6 se vor putea construi în următoarea etapă – spații pentru producție, depozitare, servicii, birouri, circulații, parcaje, spațiu verde, dotări edilitare.

Zona 8 cu o suprafață de 38421 va putea fi ocupată cu construcții pentru spații de producție, depozitare, servicii, birouri, circulații, parcaje, spațiu verde, dotări edilitare. În această zonă se vor putea amplasa și dotările sociale complementare, cu recomandarea de a fi poziționate la minim 100 m distanță față de limita de protecție LEA.

Construcțiile se vor amplasa retras față de limitele zonelor de dezvoltare propuse.

BILANȚ TERITORIAL

CATEGORII	EXISTENT		PROPUS	
SUPRAFATA TOTALA TEREN, din care:	109713	100%	109713	100%
SUPRAFATA MINIMA SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0%	21943	20%
SUPRAFATA CIRCULATII COMUNE	0	0%	10971	10%
ARIE MAXIMA CONSTRUITA LA SOL	0	0%	76799	70%

3.2. PREVEDERI PENTRU AMENAJAREA CIRCULATIEI

Accesul pe terenul ce face obiectul lucrării se va face din drumul național DN7. Amenajarea accesului va fi tratată ca intersecție așa cum prevede "Normativul pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice" NP 600-2010.

Întrucât s-a estimat că debitul orar de autovehicule nu va depăși 80 veh/oră, s-a propus amenajarea virajului de dreapta la intrare din DN7 și stânga la ieșire în DN7 cu pană (pinten) de viraj.

Accesul din DN7 va avea o lățime de minim 14,0 m, razele de racord vor fi de minim 15,0 m.

Accesul către zonele de dezvoltare propuse se va face prin intermediul unui carosabil de minim 8,0 m lățime cu trotuare de minim 1,5 m.

În etapa de elaborare a propunerilor, și după ce se vor primi informațiile solicitate de la DRDP București referitoare la propunerile de modernizare a DN7, se vor prezenta și profilele transversale caracteristice.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform HG nr.525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Având la bază Indicatorii Urbanistici maximi propuși POT, CUT, Rh împreună cu locurile de parcare necesare pentru investiția din Zona 1, putem estima că zona reglementată va avea un necesar de locuri de parcare de maxim 1450 locuri.

Funcționarea activităților din zona studiată va avea la bază principiile mobilității urbane, astfel pentru diminuarea traficului se va opta pentru amenajarea liniilor cu mijloace de transport speciale a angajaților, reducându-se semnificativ potențialul trafic din zonă.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere că în zonă sunt prezente toate utilitățile necesare – apă, canalizare, gaz, electrice – se poate opta pentru racordarea la acestea conform prevederilor impuse de furnizorii de utilități.

Soluțiile corecte de asigurare a utilităților necesare se vor prezenta în etapa de elaborare a propunerilor, după ce se vor obține și avizele de principiu solicitate.

3.4. PROTECȚIA MEDIULUI

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, în acest sens minim 20% din suprafața totală a terenului va fi amenajat ca spațiu verde.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Propunerile de lărgire a DN7 nu afectează terenul studiat. Prin P.U.Z. se propune amenajarea accesului în incintă afectând parțial infrastructura DN7, în acest sens amenajarea se va face în baza avizului DRDP București.

Se va permite accesul personalului autorizat pentru intervenții în zona de protecție LEA.

Se va permite accesul de pe terenul reglementat, pentru intervenții la canalul situat în partea de vest.

3.6. INDICATORI PROPUȘI

Prin prezenta documentație se propune trecerea suprafeței de 93966 mp în intravilan.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea suprafeței totale a terenului cu nr. cadastral 72527 .

Terenul va avea un caracter mixt din punct de vedere al utilizării funcționale.

Pe terenul reglementat se propun patru zone mixte, definite utilizarea funcțională admisă:

- M1 – zonă mixtă destinată pentru instituții, servicii, industrie nepoluantă, depozitare și dotări sociale complementare**
- M2 – zonă mixtă situată în zona de protecție a Liniilor Electrice Aeriene destinată pentru amenajare spații verzi plantate, căi de comunicație auto și pietonale, platforme parcare**
- M3 - zonă mixtă destinată pentru amenajarea spațiilor verzi, căi de comunicație auto și pietonale**
- M4 – zonă mixtă destinată pentru construcții destinate echipării edilitare – puncte de racordare la rețelele existente și spațiu verde plantat.**

REGLEMENTĂRI POPUSE

Funcțiuni admise pe zone funcționale:

ZONA FUNCȚIONALĂ	UTILIZARE ADMISĂ
M1	(I) Instituții – sedii administrative (S) Servicii - <i>accese carosabile și pietonale, parcaje, stații întreținere și reparații auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică, birouri, activități financiar bancare, poștă și telecomunicații, spații servicii pază, etc</i> (I) Industrie – <i>producție nepoluantă, high-tech</i> (D) Depozitare (Ds) Dotări sociale complementare - <i>grădiniță, spații activități culturale și de agrement, spații comerț și servicii de proximitate, locuințe de serviciu, hotel, cabinet medical, sală de sport, teren sport în aer liber etc.</i>
M2	(Sv) Spații verzi plantate - <i>vegetație de maxim 2,0 m înălțime</i> (Cc) Căi de comunicație auto și pietonale
M3	(Cc) Căi de comunicație auto și pietonală (Sv) spații verzi
M4	(Gc) Gospodărie comunală – <i>construcții și instalații tehnico-edilitare (electrice, sanitare, termice, gaz, telefonie)</i> (Sv) Spații verzi

Indicatorii urbanistici sunt propuși pentru toată suprafața terenului reglementat cu nr. cadastral 72527:

POT maxim = 70 %

CUT maxim = 3,0 ADC/S teren

CUT Volumetric maxim = 15,0 mc Volum Construcție /S teren

REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim = P+4E

H maxim propus = 20,0 m

SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE = 20% din suprafața totală a terenului reglementat = 12194 mp

RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE ZONELOR DE DEZVOLTARE PROPUSE (DEFINEREA ARIEI EDIFICABILE¹):

- Minim 10,0 m – față de limita zonei de dezvoltare adiacentă limitei Zonei 1
- Minim 5,0 m – față de celelalte limite a zonei de dezvoltare

În etapa de elaborare a propunerilor de reglementare, prin Regulamentul Local de Urbanism aferent, în documentației P.U.Z. va fi prevăzută modalitatea de calcul a indicatorilor urbanistici POT și CUT, după cum urmează:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu suprafața terenului dezmembrat.

CAPITOLUL 4 MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Propunerile de dezvoltare au fost făcute în raport cu cerințele caracteristice activităților de producție, depozitare, servicii și dotări sociale complementare.

- Propunerea de dezvoltare este gândită unitar ca și sistem de accese carosabile, pietonale în relație cu DN7 și tipul de vehicule ce vor intra în zonă (în special camioane tonaj greu)
- Indicii urbanistici sunt calculați cu respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996, republicată în 2002)
- Propunerea va ține cont de situația existentă în teren și reglementată prin P.U.G.

Soluția propusă se va raporta la necesitatea de creștere a atractivității terenului, pentru atragerea dezvoltării de noi investiții în zonă. Primul instrument de creștere a atractivității terenului vor fi indicatorii POT, CUT, RH propuși reglementați, asigurarea infrastructurii rutiere și edilitare, precum și gradul mare de libertate admis pentru utilizarea funcțională a terenului.

¹ ARIE EDIFICABILĂ – Suprafață de teren pe care se pot amplasa construcții tip hală/sau alte construcții cu fundație. Construcțiile aferente dotărilor tehnico-edilitare pot fi amplasate și în afara ariei edificabile.

4.1. DATE DE TEMĂ CARE AU STAT LA BAZA FORMULĂRII PROPUNERILOR

Utilizare funcțională – activități de producție, depozitare, servicii și dotări sociale complementare.

Construcții și dotări solicitate – construcție propusă pentru fabrica de confecții SC ORPHIDEA RED SRL, amplasată în zona 3 .

Amenajarea spațiilor verzi în intravilan – minin 20% conform HG 525/1996, republicată în 2002

Înălțimi maxime – raportat la specificul mix al activităților maxim 20,0 m

Indici POT și CUT - indicii propuși calculați raportat la toate dotările necesare utilizării funcționale admise.

Suprafața totală a terenului (baza de calcul POT, CUT, S verde) = 109713 mp

Prezența LEA și a zonelor sale de protecție.

Propunerea de lărgire a DN7.

4.2. CONDIȚIONĂRI CARE AU STAT LA BAZA ELABORĂRII PROPUNERILOR:

- Tema de proiectare a beneficiarului
- Reglementările legislației în vigoare
- Caracteristicile terenului – relief, suprafață, canalele de irigație existente etc.
- Prezența LEA și a zonelor sale de protecție.
- Propunerea de lărgire a DN7.

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin elaborarea documentației P.U.Z. **în vederea realizării ansamblului pentru activități de producție nepoluantă, depozitare, servicii și dotări sociale complementare**, se va asigura reglementarea urbanistică a terenului și realizarea bazei legale pentru emiterea autorizației de contruire conform solicitării beneficiarului.

Prin realizarea documentației P.U.Z. se va asigura suprafața de teren necesară pentru realizarea fabricii de confecții SC ORPHIDEA RED SRL.

Impactul economic și social va fi unul pozitiv, realizarea investiției asigurând:

- venituri noi la bugetul primăriei orașului Titu
- prin realizarea investiției se va mări capacitatea de producție a fabricii, astfel se vor crea noi locuri de muncă pentru locuitorii orașului (menționăm că în prezent SC ORPHIDEA RED SRL, își desfășoară activitatea de producție în orașul Titu, fiind una din societățile care oferă locuri de muncă stabile pentru populația orașului)
- atragerea de noi dezvoltări similare în zonă și nu numai.

Realizarea investiției va contribui la creșterea calității zonei, a standardului de viață din zonă. Realizarea investiției va contribui la creșterea siguranței și calității vieții în zona studiată.

Prin prezenta documentație se urmărește satisfacerea intențiilor investiționale ale beneficiarului respectând valorile existente în zonă.

5.2. CATEGORII DE COSTURI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația P.U.Z. implică categorii de costuri ce vor fi suportate doar de beneficiar/investitor privat.

Toate categoriile de costuri ce implică investiții pe terenuri proprietate privată vor fi suportate integral de beneficiar.

Costurile privind racordul la infrastructura edilitară va reveni în sarcina beneficiarului sau a furnizorilor de utilități, după caz.

Costul privind amenajarea accesului din DN7 va reveni în sarcina beneficiarului/investitorului privat.

Intocmit,
Urb. Mariana Uglea

