



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI IMPREJMUIRE TEREN**
- * Amplasament: **MUN. TARGOVISTE, STR. CALAFAT, NR. 27+30, UTR. 25
JUD. DAMBOVITA**
- * Beneficiar: **ION VALENTIN SI ION ALINA LIVIA**
- * Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- * Elaborator: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT S.R.L.**
- * Sef proiect: **ARH. BUDA GEORGE (Dz0; E)**
- * Echipare edilitara : **ing. EFTIMESCU DOINA (F4; G1)**
- * Data elaborarii: **DECEMBRIE 2022; nr.pr. 1398/12.2022**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobate.

In categoria documentatiilor de urbanism se inscrie si Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ). Prin definitie PUZ-ul stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din una sau mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale ;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.) ;

- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista) ;
- masuri de limitare pana la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali si antropici (daca exista) ;
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni, restrictii - incluse in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ .

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.

Intregul proces de elaborare si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

Obiectul studiului este dat de o suprafata de teren situata in partea de SUD - VEST a mun. Targoviste, pe str. Calafat, la nr. 27-30 in UTR. 25 - plansa nr.1 – "Incadrarea in teritoriu si incadrarea in P.U.G. mun. Targoviste".

SUPRAFATA TERENULUI AFLAT IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI PREZENTULUI PUZ ESTE DE 799.00mp SI REPREZINTA ZONA REGLEMENTATA, pentru care s-a emis certificat de urbanism nr. 445/18.05.2022.

Scopul PUZ este de stabilirea unor reglementari noi cu privire la, functiunea terenului (schimbare din I- zona industrială, depozite si transport in IS- zona pentru institutii si servicii, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, accesul auto si pietonal, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului(POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

1.3 Surse documentare

- PUG si RLU mun. Targoviste aprobat conform legii;
- Acte de proprietate asupra terenului ;
- Legislatia specifica activitatii de amenajarea teritoriului si urbanism si cea complementara ;
- Studiu geotehnic
- Studiu de circulatie
- Plan Cadastral, plan de situatie vizat OCPI Dambavita.
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dambovita

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

In plansa nr.1- "Incadrarea in PUG mun. Targoviste" si " Incadrarea in zona – ortofotoplan" este prezentat amplasamentul studiat pentru investitia care face obiectul PUZ si functiunile zonelor situate in imediata vecinatate.

Parcelele din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta curti cu constructii.

FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI:

Functiunea dominanta a zonei: LMu- zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Functiuni complementare admise ale zonei: activitati industriale si de depozitare, compatibile cu zona, spatiu plantat cu rol de deservire locala, perdele de protectie.

Conform prevedirilor Planul Urbanistic General si al Regulamentului Local de Urbanism aferent al Municipiului Targoviste, imobilul (NC 78299) este amplasat in zona **I- zona pentru unitati industriale, depozite si transport -Subzona de unitati industriale realizate izolat**

In zona functionala I, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor si nu este prevazut CUT. Pe fiecare parcela situata in zona functionala I este obligatorie amenajarea unui suprafete plantate de minim 20% din suprafata parcelei in care este inclusa si suprafata plantata de potectie desfasurata pe limitele parcelei.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, art. 47, alin (3), lit. d), coroborat cu art. 32, alin(1), pct. b) si c) este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism P.U.Z. ce va fi supusa analizei si aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Targoviste, numai dupa obtinerea unui aviz de oportunitate btinut in baza unui studiu de oportunitate. In situatia obtinerii unui aviz de oportunitate favorabil se va intocmi documentatia PUZ Conform art. 32, alin 4, lit. a din Legea 350/2001 republica

In conformitate cu Legea 350/2001, republicata, art. 32, alin (5), lit. a) prin Planul Urbanistic Zona se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

In Certificatul de Urbanism nr. 449 din 18.05.2022 eliberat de Primaria mun. Targoviste, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati etc.

2. 2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, zona studiata apartine Campiei Romane partea de nord subunitatea Campia Targovistei.

Din punct de **vedere geomorfologic**, teritoriul mun. Targoviste apartine teraselor superioara, inferioara si joasa de pe partea dreapta a raului Ialomita.

Relieful teraselor este aproximativ plan cu denivelari in zona de trecere dintre nivelele de terasa.

Terasa joasa are caracterul unei terase suspendate, deoarece raul Ialomita curge pe roca de baza.

Din punct de vedere hidrografic zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incastrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Din punct de vedere **geotectonic** zona apartine partii interne a avant fosei carpatice unde apar depozite ce apartin Pleistocenului inferior, Pleistocenului Superior si Holocenului superior.

Hidrologic apele subterane sunt cantonate in depozitele de pietris cu bolovanis si nisip cu directia de curgere nord vest - sud est, cu nivelele hidrostatice cuprinse intre 7 m pe terasa joasa si 14-17m pe terasa inferioara, iar pe terasa superioara la 11-20m

Stratul acvifer freatic superficial se gaseste la adancimi ce variaza intre 15,00 – 22,00m de la nivelul terenului natural.

Date climatice

Municipiul Targoviste beneficiaza de un climat placut determinat de asezarea geografica si de relief, cu ierni blande si veri cu temperaturi moderate.

Temperatura medie multianuala la Targoviste calculata pe ultimi 31 de ani (1976 – 2006) este de 9.5°C.

Temperatura maxima absoluta a fost de +40.0°C

Temperatura minima absoluta a fost de -28°C

Adancimea maxima de inghet, conform Stas 6054/77 : -0.90m si -1.00m

Sarcina data de zapezi 2.0kN/m²

Viteza de referinta a vantului este de 27m/sec.

Valoarea presiuni de referinta, conform Indicativ CR – 1-1-4/2012, mediata pe 10 minute, la 10m, avand 50ani interval mediu de recurenta, este 0,4kPa.

Seismicitatea - Conform "Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte, social culturale, agrozootehnice si industriale", indicativ P100/1-2013, perimetrul se situeaza intr-o zona cu activitate seismica importanta, incadrata in zona seismica "C", pentru valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.30g$ la limita cu $a_g = 0.30g$. Periaada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c = 0.7\text{sec}$.

Concluzii si recomandari ale studiilor hidrogeo

- Cu privire la fundarea viitoarelor constructii se recomanda :
 - Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe arhile si argile nisipoase cafenii-rosicate, incepand cu cota -1.20m de la cota terenului natural.
 - Presiunea conventionala pe stratul de fundare recomandata , conform Stas 3300/2 – 1985, anexa B, tabelul 16, pentru stratul de argila, este $P_{conv} = 250\text{kPa}$ si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = 2.00\text{m}$ si latimi ale fundatiilor $B = 1.00\text{m}$.
 Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :
 - la $h = -1.20\text{m}$, $P_{conv} = 210\text{KPa}$
 - la $h = -1.50\text{m}$, $P_{conv} = 230\text{KPa}$
 - la $h = -2.00\text{m}$, $P_{conv} = 250\text{KPa}$

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:

- se vor lua masuri pentru praintampinarea patrunderii apei in fundatii;
- In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.
- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

In conformitate cu concluziile studiului geotehnic, terenul este plan, stabil, fara fenomene fizico – geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.

Amplasamentul beneficiaza de **risc geotehnic redus**.

Riscuri antropice

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul anexat .

Concluzii si recomandari ale raportului de mediu :

- prin PUZ nu sunt afectate caracteristicile naturale speciale ale zonei, nefiind identificate endemisme, specii rare si/sau pe cale de disparitie care ar putea fi afectate de dezvoltarea spatiala a planului ;
- nu este afectat patrimoniul cultural al comunitatii din zona ;
- zona studiata nu este supusa la riscuri naturale previzibile
- se vor respecta reglementarile in domeniul protectiei mediului;
- va fi implementat un sistem de monitorizare permanent daca este cazul ;
- nu este cazul folosirii terenului in mod intensiv.

Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potentiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea PUZ luandu-se in considerare obiectivele si aria geografica de amplasare.

2. 3. Circulatia

Circulatia majora in zona se desfasoara pe str. Calea Bucuresti in care debuseaza str Calafat.

La nivelul tramei rutiere strada Calea Bucuresti face parte integranta din trama rutiera majora, ce intra in alcatuirea centurii ocolitoare a municipiului Targoviste. Incadrata in categoria a III-a, aceasta artera rutiera amenajata cu cate doua benzi de circulatie pe sens si se constituie totodata intr-o bretea de legatura intre alte doua artere rutiere majore la nivelul municipiului Targoviste si anume intre Calea Campulung(D.N.72A – Targoviste – Voinesti – Campulung Muscel), iar prin intermediul strazii Petru Cercel(artera componenta a centurii rutiere a municipiului Targoviste), strada Calea Bucuresti - D.N. 71 – Baldana(D.N. 7) – Targoviste – Sinaia(D.N. 1) asigura legatura rutiera cu str. Laminorului. Intreaga centura ocolitoare a municipiului Targoviste a facut obiectul unei investitii de modernizare si reabilitare. In acest sens s-au amenajat si cele doua intersectii cu strada Campulung (D.N. 72A) si soseaua Gaesti(D.N. 72) prin care s-a marit capacitatea de circulatie cu efecte pozitive asupra fluentei circulatiei rutiere. In cadrul procesului de modernizare a centurii ocolitoare a municipiului Targoviste si implicit a strazii Calea Bucuresti s-au efectuat ample lucrari de refacere si modernizare a structurii rutiere si de amenajare a trotuarelor, a racordurilor rutiere cu obiectivele socio-economice din zona. Se constata lipsa amenajarii de piste pentru biciclisti.

Strada Calea Bucuresti preia si distribuie un debit important de trafic local, de tranzit si penetratie. Cea mai mare parte din valorile de trafic de marfuri si persoane este dirijat fie absorbit de centura rutiera ocolitoare si in mod special traficul greu de marfa.

Pe intreg traseul stazii Calea Bucuresti sunt amenajate intersectii la nivel cu accesele rutiere la unitatile socio-economice, sunt montate indicatoare rutiere ce asigura prioritatea pentru circulatia rutiera pe arterele de rang superior. Astfel circulatia rutiera se va desfasura in flux continuu oferind conditii optime si in siguranta.

Pe intreg traseul strazii Calea Bucuresti sunt montate indicatoare rutiere figura C39 – “Oprirea interzisa”. Aceasta interdictie asigura fluiditatea necesara si se evita obstructionarea circulatiei rutiere.

Pe baza observatiilor din teren se constata ca si in orele de varf circulatia rutiera se desfasoara fluent, intersectiile nou amenajate cu spatii de dirijare pentru fiecare relatie in parte, avand capacitatea de a prelua si distribui valori crescute de trafic.

Starea tehnica a drumului public care asigura accesul pe parcela studiata este buna.

In prezent:

strada Calea Bucuresti se prezinta astfel:

- gabarit: **14 m (parte carosabila);**
- categoria drumului: **drum national - centrua ocolitoare a mun. Targoviste;**

- profil: **20 m ampriza drumului;**
- Capacitățile de transport pentru str. DN 71 (drum modernizat):
- masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);
 - masa totala admisa a vehiculului: **40 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu remorca cu doua sau 3 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).**
- Ca si dimensiuni maxime de transport pentru DN 71 pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:
- **lungime maxima 18,75m – tren rutier;**
 - **înălțime maxima 4m;**
 - **lățime maxima 2,55m;**
- Pentru str. Calafat (drum asfaltat) avem următoarele caracteristici:
gabarit: 7.00 m (parte carosabila);
categoria drumului: drum local
profil: 13.00m ampriza drumului;
 - Capacitățile de transport pentru str. Calafat (drum modernizat):
masa maxima admisa pe osie: 10 tone (pentru axa simpla ne motoare);
masa totala admisa a vehiculului: 40 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu remorca cu doua sau 3 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).
 - Ca si dimensiuni maxime de transport pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:
lungime maxima 18,75m – tren rutier;
înălțime maxima 4m;
lățime maxima 2,55m;

2.4. Situatia existenta, ocuparea terenurilor

TERENULUI AFLAT IN PROPRIETATEA SUPRAFATA BENEFICIARULUI PREZENTULUI PUZ ESTE DE 799.00mp SI REPREZINTA ZONA STUDIATA SI REGLEMENTATA

Forma terenului este regulata si are urmatoarele **vecinati**:

- **Nord** - VULPE LIDIA CRISTINA SI VULPE MARIAN – 8.50ml ;
- MOISE FLORINA SIMONA– 8.51 ml
- **Est** – OPREA CATALIN, OPREA ADINA ELENA -47.06ml
- **Sud** – STR. CALAFAT – 17.01ml;
- **Vest** – GORE CRISTIAN, GORE ALEXANDRA MIHAELA – 46.88ml;

- terenul este liber de constructii.

-Pentru situatia existenta se prezinta urmatorul bilant teritorial:

In momentul de fata, accesul carosabil la amplasament este amenajat si asigura o functionare corespunzatoare destinatiei viitoare a terenului.

2.5 . Echiparea edilitara :

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

Aferent str. Calafat, exista retea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu apa

In prezent in zona studiata, exista un sistem centralizat de alimentare cu apa

Canalizarea

Aferent str. Calafat, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale

Alimentarea cu gaze

In zona exista sistem centralizat de alimentare cu gaze necesar incalzirii spatiilor - rețeaua de joasa presiune aferenta str. Calafat.

2.6. Probleme de mediu

Principalele constrangeri privind modul de ocupare si utilizare a terenului sunt :

- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.
- Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni transport, cai de acces si comunicatii, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.
- Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

2.7. Optiuni ale populatiei

Municipiul Targoviste beneficiaza de potential natural valoros, datorita reliefului si a pozitiei geografice in regiune.

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea zonei IS- ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII

Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat astfel:

Anunt intentie de elaborare nr. 42627 / 16.12.2022 afisat la avizierul Primariei mun. Targoviste conform proces verbal de afisare.

Notificarea vecinilor direct afectati

Anunt elaborarea documentatiei 6244 / 22.02.2023 afisat la avizierul Primariei mun. Targoviste conform proces verbal de afisare.

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente esentiale ale temei de proiectare

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura parcela care a generat PUZ.
Categorica de folosinta a terenului este „curti constructii”.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste , in UTR. 25.
Amplasamentul este adiacent STR. CALAFAT
Categorica de folosinta a terenului este curti constructii, proprietatea fiind in totalitate privata.
Functiunea dominanta a zonei: LMu- ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2 (pana la 10m)
Tipurile de subzone functionale sunt: LMu1; LMu2; LMr1;LMr2; Pp; Ppp; I; in extravilan, in limitele teritoriului administrativ TAG

Functiuni complementare admise ale zonei: activitati industrial si de depozitare, compatibile cu zona; spatiu plantat cu rol de deservire locala, perdele de protectie.

Conform PUG si RLU aferent, imobilul se afla in zona I- zona de unitati industriale, depozitare si transport- Subzona de unitati industriale realizate izolat.

In zona functionala I, procentul de ocupare al terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor si nu este prevazut CUT. Pe fiecare parcela situata in zona functionala I este obligatorie amenajarea unui suprafete plantate de minim 20% din suprafata parcelei in care este inclusa si suprafata plantata de potectie desfasurata pe limitele parcelei.

Conform prevederilor Legii 350/2001, republicata, art. 47, alin (3), lit. d), coroborat cu art. 32, alin(1), pct. b) si c) este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism P.U.Z. ce va fi supusa analizei si aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Targoviste, numai dupa obtinerea unui aviz de oportunitate btinut in baza unui studiu de oportunitata. In situatia obtinerii unui aviz de oportunitate favorabil se va intocmi documentatia PUZ Conform art. 32, alin 4, lit. a din Legea 350/2001 republica

In conformitate cu Legea 350/2001, republicata, art . 32, alin (5), lit. a) prin Planul Urbanistic Zona se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

In Certificatul de Urbanism nr. 449 din 18.05.2022 eliberat de Primaria mun. Targoviste, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati etc.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona, In zona nu exista valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectura si situri arheologice, iar situl natural nu este supus protectiei.

Spatiu in care urmeaza a se integra constructia nu ofera in prezent conditii deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se intregeste printr-un tesut nou , ordonat si functional, cu regim mic de inaltime.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3 – “ Reglementari urbanistice, zonificare functionala “ si plansa nr. 4 ,” Reglementari urbanistice – propunere mobilare” sunt prezentate profilele transversale pentru str. Calafat A-A si profilul stradal propus pentru aleea carosabila din incinta, drum cu structura asfaltica B-B.

Accesul carosabil si pietonal in incinta se va asigura astfel :

Acces rutier si pietonal se rezolva prin utilizarea racordului existent la str. Calafat ce invecineaza parcela la sud. Accesul in incinta are latimea de 7,20m .

Sistemul rutier al racordului

Noul acces rutier este amenajat cu o structura de tip rigid, din beton rutier BCR3,5 – specific unui trafic mediu si consta in:

- 25 cm – dala beton rutier BCR3,5;
- 20 cm – fundatie strat superior din piatra sparta concasata;
- 30 cm – strat inferior fundatie din balast

In faza P.T. se vor stabili cotele de executie corelate cu cotele $\pm 0,00$ ale cladirilor si cu cele ale zonelor carosabile existente.

Mod de asigurare scurgere ape pluviale

Apele meteorice de pe zonele carosabile din incinta sunt dirijate si colectate la gurile de scurgere, de unde sunt preluate de canalizarea pluviala a municipiului Targoviste dupa ce vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului se face prin gaigarele stradale existente.

Mod de semnalizare

Propunerile privind modul de semnalizare a circulatie rutiere in zona obiectivului sunt conforme cu prevederile STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticala si STAS 1848/7/2004 – semnalizare orizontala.

Propunerile constau in:

- Montare de indicatoare rutiere:
 - figura B1 – „Cedeaza trecerea”
 - figura C44 – „Zona de viteza limitata la 20 km/h.

In plansa SC02 – „Plan de situatie” sunt marcate in mod distinct zonele de amplasare a indicatoarelor rutiere si marcajele la sol.

Toate aceste propuneri, avand avizul Politiei rutiere vor asigura conditii necesare desfasurarii unei circulatii rutiere fluente si in siguranta in zona studiata.

Obiectele legate de accesul rutier si pietonal la viitoarele constructii, amenajarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, completeaza imaginea legata de realizarea viitorului obiectiv. Apele meteorice din zona carosabila vor fi dirijate in profil transversal la gurile de colectare ape pluviale care vor fi filtrate cu ajutorului separatorului de hidrocarburi dupa care vor fi deversate la rețeaua publica de canalizare.

Parcare-garare Pentru intreaga incinta se propune rezolvarea parcajelor Conform H.G. 525/1996 – cu completarile ulterioare – privind “Regulamentul de intocmire P.U.G-urilor, specificul activitatii obiectivului se incadreaza la **un loc de parcare la o suprafata de 100 mp suprafata construita desfășurata**.

In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 suprafata construita desfășurata totala va fi de 300,00mp si se vor propune 4 locuri de parcare autoturismelor in incinta.

Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In plansa nr. 4 - "Reglementari urbanistice– zonificare functionala" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune construirea unei hale de prestari servicii cu spatii pentru administratie (biriuri, birou relatii clienti) si spatii pt personal (socio-sanitate, vestiar, grups sanitar, etc).

In mobilarea urbana propusa in plansa 04. clădirile vor fi dispuse aliniat la drumul de acces privat dinspre est, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții.

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

Ca si zonificare funcționala parcela studiata vor avea funcțiunea de **IS (instituii si servicii de interes general)** iar pe terenul beneficiarului se va mai institui **subzona de spatii verzi de protecție** pe perimetru terenului.

- zona IS (instituii si servicii de interes general) – culoare rosie pe planul de reglementari urbanistice;

Construcțiile se vor amplasa in interiorul edificabilului propus.

Conform planului de Reglementari Urbanistice, se va infiinta subzona de spatii verzi de protectie de-a lungul limitei de proprietate, ce vor avea latimea de 1.00-2,00m si se va intinde pe suprafata indicata in plansa 04 a PUZ.

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

- subzona I – aferenta constructiilor - prestari servicii si administrative- cu regim de inaltime : P inalt si D+ P+2E
- subzona II - aferenta circulatiei carosabile rutiera/ pietonala privata pe parcela
- subzona III - aferenta parcajelor pentru autoturisme privata pe parcela
- subzona IV - aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna. Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: P inalt , D+P+2E

Regimul de construire propus : izolat

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin realizarea de:

- spatii verzi ambientale (gazon si pomi ornamentali) de minim 20.00% din suprafata totala a terenului.
- Retelele de canalizare a apelor menajere vor fi executate la standarde ridicate de calitate, adoptandu-se tehnologii adecvate pentru a se evita scurgeri ce pot contamina terenul.
- Instalatiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.

Gestionarea colectarii si evacuarii deseurilor si resturilor de orice natura se va face strict in conformitate cu legislatia in vigoare.

Sistematizare pe verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice catre rigolele propuse.

Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Terenul proprietate privata cu suprafata de **799.00mp**, se structureaza conform limitei edificabilului prezentat in plansa nr. 4 "Reglementari urbanistice - ZONIFICARE FUNCTIONALA", astfel :

Alinierea limitativa obligatorie fata de aliniament la str. Calafat la **6.00m** si la **12,50m** fata de ax **STR. CALAFAT**.

- Fata de limita proprietatii spre **NORD** la: - 3,00m si la 18.28m fata de cea mai apropiata locuinta
- Fata de limita proprietatii spre **EST** la 5.00m,
- Fata de limita proprietatii spre **VEST** la 2,00m (teren liber de constructii) si la 44.70m fata de cea mai apropiata locuinta

Regimul maxim de inaltime al constructiilor

- se propune P, si S+P+2 , H cornisa = 4.50m; H coama = 10.00m

Se amenajeaza platforme betonate pentru circulatia carosabila in incinta cat si pentru spatiu de manevra pentru autoturisme si autoutilitara sarcina maxima 7.5t.

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Zona edificabila maxim admisa este de P.O.T.= 45,00% ; C.U.T. = 1.2;
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISA - Hmax = 10.00m;**
- **NR NIV: 4; P, P inalt, S+P+2**

CONSTRUCTIILE PROPUSE A SE EDIFICA :

- **HALA PRESTARI SERVICII**

- Suprafata construita de 204.00 mp
- Suprafata desfasurata de 204.00mp

- Regim de inaltime - **P inalt**
- H cornisa= 4.50m; H coama = 10.00m
- **CLADIRE ADMINISTRATIVA (BIROURI si SPATII SOCIALE PT PERSONAL)**
- Suprafata construita de 60.00 mp
- Suprafata desfasurata de 180.00mp
- Regim de inaltime – **S+P+2**
- H cornisa= 8.00m; H coama = 10.00m

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de 799.00mp, care este reglementata prin prezentul PUZ - **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

- Se vor crea locuri de parcare autoturisme (pentru personal si clienti)
- Se vor prevedea platforme betonate pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru autoturisme si autoutilitare de transport.
- Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia – structura cadre metalice sau cadre din beton armat cu inchideri cu panouri din tabla de tip sandwich sau zidarie , tamplarie din PVC, fatade finisate cu tencuieli decorative sau cu placari de aluminiu compozit, lemn si trespa.

In plansa nr. 4 - "Reglementari urbanistice, propunere mobilare zonificare" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Regimul maxim de inaltime propus : Pinalt, S+ P+2E;

BILANT TERITORIAL PROPOS									
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS		INDICI OCUPARE			
		mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.		
SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT IN PUZ		799,00	100,00%	799,00	100,00%				
IS	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII	Edificabil - Constructii pe lot			0,00	359,55	45,00	max 45%	1,20
		CC - circulatii interioare	total CC		0,00	331,00	41,43		
			rutiere		0,00	240,00	30,04		
			pietonale		0,00	36,00	4,51		
			parcaje AUTO		0,00	55,00	6,88		
		U - zona tehnico edilitara		0,00	2,00	0,25	Pinalt,S+P+2; Rh=4niv		
SV - zona verde amenajata	799,00	100,00	163,45	20,46	H cornisa = 4.50m				
TOTAL		799,00	100,00	799,00	100,00	H coama = 10.00m			

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 6 - "Reglementari- echipare - edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea zonei cu utilitati.

Alimentarea cu apa

Aferent str. Calafat exista un sistem public de alimentare cu apa, se va efectua un racord la rețeaua publica pentru alimentarea cu apa potabila si de incendiu.

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se va realiza din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm și lungime totală de cca. 20 metri. Amplasarea rețelei se va face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

Necesarul de apa pentru obiectivul analizat se va stabili luând în calcul nevoile de apa potabila, apa tehnologica si apa pentru stingerea incendiilor

Canalizarea menajera

Reteaua publica de canalizare ape menajere a mun. Targoviste asigura colectarea si transportul apelor uzate menajere rezultate in incinta beneficiarului. Se propune realizarea unui bransament la aceasta retea.

Evacuarea apelor menajere din cladire in cadrul lotului se va face prin conducte din PVC catre camine de canalizare in cadrul incintei care sunt racordate la reseaua publica de canalizare aferenta str. Calafat.

Reteaua de canalizare este amplasata paralel cu constructiile si este realizata din tuburi din PVC – KG cu diametre cu D=110-160mm si se descarca in reseaua publica de canalizare ape menajere aferenta str. Calafat.

Retea de canalizare pluviala in incinta

Apele de ploaie de pe intreaga suprafata a zonei studiata in PUZ se preiau in canalizarea pluviala a incintei alcatuita din grile de scurgere tip geiger carosabile laterale si cu pante longitudinale astfel incat sa conduca apele la sistemul public de colectare ape pluviale.

- Apele de ploaie de pe constructii se preiau direct in canalizare, apele de ploaie de pe drumurile interioare si de pe platformele de parcare sunt trecute prin separatoare de hidrocarburi apoi se preiau in reseaua publica.

O atentie deosebita se va da sistematizarii verticale a terenului, astfel incat apele meteorice sa nu stagneze in incinta sau sa afecteze proprietatile vecine.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de gaze naturale, se propune realizarea unui bransament la reseaua de gaze realizarea unei instalatii de utilizare gaze naturale de joasa presiune.

Reteaua interna de distributie presiune redusa se va realiza in sistem ingropat. Materialul folosit va fi PEHD. Pozarea retelei se va realiza de preferinta in zona verde cu respectarea distantelor minime fata de celelalte canalizatii subterane conf. tab. 7 din Normele Tehnice privind Proiectarea, Executarea si Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale din 2004.

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

In prezent nu exista bransament individual la reseaua electrica aferenta Str. Calafat

Alimentarea cu energie electrica

In urma calculului necesarului de putere a rezultat urmatorul bilant al puterilor :

Pi total = 15 kw – putere instalata

Pa total = 15 kw x 0,75 = 12.5 kw – putere absorbita

In urma calculului necesarului de putere pentru zona studiata se impun urmatoarele lucrari :

- LES 20 KV si LEA 20KV;
- LES 0,4 KV – pentru racordarea obiectivelor din incinta;
- Iluminat exterior, realizat de-a lungul aleilor, cu corpuri de iluminat cu LED
- Distributia energiei electrice de la postul de transformare la obiective se va asigura prin retele subterane în cabluri de 0,4kV.

Telecomunicatii.

Pentru noile dotari prevazute in aceasta zona se propun urmatoarele lucrari:

- Extinderea liniilor de telecomunicatii. Racord telefonic la intrarea in cladire, asigurare acces la internet in solutie fixa sau mobila.

Gestionarea deseurilor menajere.

Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere. In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o firma specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Colectarea gunoiului menajer se va face in europubele selectionate, amplasate pe o platforma special amenajata in interiorul proprietatii si va fi preluat de o firma de salubritate specializata, agreata de primarie, in baza contractului de prestari de servicii pe care il va incheia investitorul. In gestionarea deseurilor se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobata prin Legea nr. 426/2001, modificata si completata prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobata prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deseurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

SANATATEA POPULATIEI

Constructiile se vor incadra pe deplin in cerintele prevazute de Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitara a proiectelor obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice”.

Vor fi respectate Normativele si STAS-urile referitoare la sanatatea publica, in special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturala si artificiala.

Constructiile sunt echipate cu instalatii, indeplinind toate standardele in acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publica de canalizare

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la rețeaua de distributie din zona. Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprie de incalzire si aeroterme avand ca sursa de energie gazele naturale.

Se prevad instalatii de conditionare aerului in special la spatiile sociale si birouri.

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevazute cu subsol si se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului**

3.7 Protectia mediului

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

Rețeaua de distributie a apei potabile în interiorul parcelei va fi de tip inelar si va fi executata din conducte de PE-HD cu diametre variabile.

Pentru canalizarea apelor uzate menajere se propune realizarea rețelei de canalizare in interiorul zonei, de unde prin canale principale se va descarca rețeaua publica de canalizare.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare separat de cel menajer si vor fi deversate dupa filtrare la rețeaua publica de canalizare.

Rețelele de alimentare cu energie electrica 0,4kV, cât si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa în cabluri subterane în sapatura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu LED pe stâlpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la rețeaua publica de alimentare cu gaze. Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Terenul din zona studiată este în totalitate proprietate privată; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituti pe parcelele vecine și nu presupune schimbări în regimul de proprietate asupra terenului din zona studiată.

Toate spațiile verzi difuze care se vor amenaja pe parcele vor avea rolul să creeze un microclimat plăcut, să înfrumusețeze compoziția și să contribuie la continuitatea spațială a sitului natural.

De-a lungul limitelor de proprietate (pe perimetru) este admisă numai plantarea de spații verzi cu rol de protecție.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona destinată serviciilor, logistică, agroindustriale, se vor dota cu zone de parcaje necesare, spații verzi accesibile pietonale. De asemenea prin PUZ se rezolvă asigurarea cu utilități, energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaz.

1.b. Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General al mun. Targoviste**

1.c. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei industriale (producție și depozitare) nu afectează mediul, fiind luate prin proiectare toate măsurile pentru respectarea prevederilor Normelor C.E. în ceea ce privește protecția tuturor factorilor de mediu.

1.d. Soluția de asigurare a utilitatilor propusă, canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, este conformă cu normele europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niste efecte ireversibile. Terenul agricol dispăre, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații verzi aferente.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - Nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii. - Nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii. - Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

- * **Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potențiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea prezentului PUZ, luându-se în considerare obiectivele și aria geografică de amplasare**

3.8 Obiective de utilitate publică

Terenul studiat este în totalitate proprietate privată persoană fizică . Amenajările propuse nu generează servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, însoțire etc.)

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ (etapizarea investiției, costuri ce cad în sarcina investitorului, costuri ce cad în grija administrației)

Etapizarea investiției

Obiectivele propuse prin extinderea activităților - se propune a se realiza în termenul autorizațiilor de construire cel mult 24 luni, autorizațiile se vor obține pentru fiecare obiectiv în baza unei documentații DTAC și numai după aprobarea documentației PUZ de Consiliul Local al mun. Targoviste.

Etapa 1: realizarea lucrarilor de bransare la utilitati, apa, energie electrica si gaze naturale, in baza autorizatiilor de construire eliberate de primaria mun. Targoviste

Etapa 2: realizarea lucrarilor pentru organizarea de santier prevazute intr-un proiect DTOE intocmit de proiectant autorizat si autorizat de primaria mun. Targoviste

Etapa 3: realizarea investitiei in baza autorizatiei de construire emisa de primaria mun. Targoviste.

Etapa 4: realizarea receptiei de finalizare a lucrarilor de construire, intabularea in Cartea Funciara si in registrul agricol a constructiilor realizate.

Costuri ce cad in sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPTORATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBICTELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune ridicarea interdictiei de construire pentru suprafata de **799.00mp** ce reprezinta parcela reglementata prin PUZ .
- * Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ.
- * Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata);
- * Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studziata;
- * Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ;

INTOCMIT

**Coordonator , sef proiect
Arh GEORGE BUDA**

**Echipare edilitara
Ing. Doina Eftimescu**

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ “ CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI IMPREJMUIRE TEREN”

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 "**PLAN URBANISTIC ZONAL – “ CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI IMPREJMUIRE TEREN”** in MUN. TARGOVISTE, STR. CALAFAT, NR. 27+30, JUD. DAMBOVITA, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCC (Consiliul Local mun. Targoviste prin Hotararea nr..... din

1.4. **Nu se vor face interventii cu caracter modificator 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 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea 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 privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLCC ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1 SUPRAFATA TOTALA TERENURILOR AFLATE IN PROPRIETATEA BENEFICIARULUI PREZENTULUI PUZ ESTE DE 799.00mp SI REPREZINTA ZONA STUDIATA SI REGLEMENTATA

3.1.2.

Terenul care face obiectul PUZ este situat in **intravilanul** mun. Targoviste, **categoria de folosinta curti cu constructii** este proprietate privata, apartinand lui **ION VALENTIN SI ION ALINA LIVIA** conform Contract de vanzare-cumparare autenticat sub nr. **647/30.03.2022** de NP Neagu Denisa Marilena

In **Certificatul de Urbanism** eliberat de Primaria mun. Targoviste, s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT) , spatii verzi, modul de asigurare cu utilitati etc

-CONFOM PREVEDERILOR LEGII 350 / 2001, REUBLICATA, ART. 47, ALIN. 3, LIT. d), COROBORAT CU ART.65, ALIN (1), ESTE NECESARA INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM PUZ CE VA FI SUPUSA ANALIZARII SI APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TARGOVISTE

3.1.3. Categoria de folosinta actuala a parcelei studiate este « **curti constructii**», conform Planului de Amplasament si Delimitare a bunului imobil, anexate PUZ.

3.2. Functiunea existenta pe lot este : **I- zona pentru unitati industriale, depozite si transport**

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de **799.00mp**, care face obiectul prezentului PUZ - **IS -zona pentru institutii si servicii**

3.3. Dupa parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ).

Zona studiată fiind unitară din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singură **subunitate functionala (zona pentru institutii si servicii)** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice fiecarei subunitati functionale.

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. Ridicarea interdictiei de construire in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform **art. 4.** din RGU si plansei nr. 4." Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

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 interzice. In zona studiată si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

a. Totate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia de respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

b. Se vor respecta zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13 din RGU, cu avizele gestionarilor de utilitati si cu planșa nr. 6 - " Reglementari echipare- edilitara".**

In cazul in care investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- a.1.** Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii: activitati IS- ZONA PESTRU INSTITUTII SI SERVICII
- a.2.** Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata si se incadreaza in zona de I- industrie, depozitare si transport.
- a.3.** In plansa nr. 4 – "Reglementari urbanistice" este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr.4)

CONSTRUCTII PROPUSE: hala prestari servicii si corp administrativ (birouri si spatii pt personal)

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: pe parcela

PARCAJE AUTO SI AUTOUTILITARE: pe parcela

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL DE PROTECTIE SI AMBIENTAL

ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA

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

Is - ZONA INSTITUTII SI SERVICII

1. GENERALITATI

1.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

- subzona I – aferenta constructiilor - prestari servicii si administrative- cu regim de inaltime : P+2E
- subzona II - aferenta circulatiei carosabile rutiera/ pietonala privata pe parcela
- subzona III - aferenta parcajelor pentru autoturisme privata pe parcela
- subzona IV - aferenta spatiilor verzi amenajate pe parcela

1.2 Functiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ : **IS - ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII**

1.3. b.1. Functiunile complementare :

- spatii verzi,
- alei carosabile, alei pietonale, terase acoperite, descoperite, parcaje, garaje (circulatie si stationare auto);
- alimentare cu apa;
- alimentare cu energie electrica ; telecomunicatii ;
- evacuarea apelor uzate (canalizarea) prin retele locale de canalizare ;
- salubritate si igiena urbana (platforma de precolectare a deseurilor menajere);

b.2. Functiunile compatibile cu zona de institutii de sanatate si servicii sociale la nivelul parcelei, sunt urmatoarele :

- parcare si/sau garare;

- activitati profesionale liberale, in conformitate cu actele normative in vigoare :
- locuirea de serviciu (maxim 30% din suprafata edificabila pe parcela)

b.3. Functiunile complementare la nivelul zonei:

- alimentare cu energie electrica, telecomunicatii;
- alimentare cu gaz metan pentru incalzire;
- salubritate si igiena urbana;

1.3. Functiuni interzise: activitati economice cu caracter poluant.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari permise – utilizarea stabilita in PUZ , conform art. 1.2, 1.3 si plansei nr. 4;

2.2. Utilizari permise cu conditii

2.2.1. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

2.2.2. In cazul in care alti gestionari de retele constata ca exista retele subterane pe amplasamentul studiat si le inscriu in avize la faza DTAC, se va respecta conditionarea respectiva.

2.3. Utilizari interzise in zona studiata.

2.3.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea activitatilor din vecinatate.

2.3.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

3.1.1. Conform plansei nr. 4 “ Reglementari urbanistice “.

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Zona edificabila maxim admisa este de 45,00% si este compusa din urmatoarele categorii de constructii: Hala prestari servicii, cladire Adminsitrativa (birouri si spatii pt personal), copertina pentru parcajul auto.

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (aliniament = limita dintre domeniul public si domeniul privat)

3.1. Retragerea fata de limitele laterale de proprietate :

Terenul proprietate privata cu suprafata de **799.00mp**, se structureaza conform limitei edificabilului prezentat in plansa nr. 4 “Reglementari urbanistice” , astfel :

Alinierea limitativa obligatorie fata de aliniament la str. Calafat la **6.00m** si la **12,50m** fata de ax **STR. CALAFAT.**

- Fata de limita proprietatii spre NORD la: - 3,00m si la 18.28m fata de cea mai apropiata locuinta
- Fata de limita proprietatii spre EST la 5.00m,
- Fata de limita proprietatii spre VEST la 2,00m (teren liber de constructii) si la 44.70m fata de cea mai apropiata locuinta

Regimul maxim de inaltime al constructiilor

- se propune P, si S+P+2 , H cornisa = 4.50m; H coama = 10.00m

Se amenajeaza platforme betonate pentru circulatia carosabila in incinta cat si pentru spatiu de manevra pentru autoturisme si autoutilitara sarcina maxima 7.5t.

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Zona edificabila maxim admisa este de P.O.T.= 45,00% ; C.U.T. = 1.2;
- **INALTIMEA MAXIMA ADMISA - Hmax = 10.00m;**
- **NR NIV: 4; P, Pinalt, S+P+2**

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

3.4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

3.4.1. Cladirile propuse pentru construire se vor amplasa cuplat constructiei existente

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata**), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

- Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela (in situatia in care vor fi astfel de solicitari) se recomanda **o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3m**, pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

- Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **2,00 m** (servitute de vedere).

Regimul de construire poate fi: - izolat (cu retrageri fata de vecinatati) - **recomandat prin prezentul PUZ;**

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

- inchis (in regimul curtilor inchise sau deschise)

Proiectantul recomanda realizarea constructiilor in regim izolat (traditional), astfel:

3.5. CIRCULATII SI ACCESE

Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3 – “ Reglementari urbanistice, zonificare functionala “ si plansa nr. 4 ,” Reglementari urbanistice – propunere mobilare” sunt prezentate profilele transversale pentru str. Calafat A-A si profilul stradal propus pentru alea carosabila din incinta, drum cu structura asfaltica B-B.

Accesul carosabil si pietonal in incinta se va asigura astfel :

Acces rutier si pietonal se rezolva prin racordul existent la str. Calafat care invecineaza parcela la sud. Accesul in incinta are latimea de 7,20m .

Sistemul rutier al racordului la strada Calafat cat si cele interioare se vor amenaja cu o structura de tip rigid, din beton rutier BCR3,5 – specific unui trafic mediu si greu si va consta in:

- 25 cm – dala beton rutier BCR3,5;
- 20 cm – fundatie strat superior din piatra sparta concasata;
- 30 cm – strat inferior fundatie din balast

In faza P.T. se vor stabili cotele de executie corelate cu cotele $\pm 0,00$ ale cladirilor si cu cele ale zonelor carosabile existente.

Mod de asigurare scurgere ape pluviale

Apele meteorice de pe zonele carosabile din incinta societatii vor fi dirijate si colectate la gurile de scurgere de unde sunt preluate de canalizarea pluviala a municipiului Targoviste dupa ce sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi.

Mod de semnalizare

Propunerile privind modul de semnalizare a circulatie rutiere in zona obiectivului sunt conforme cu prevederile STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticala si STAS 1848/7/2004 – semnalizare orizontala.

Propunerile constau in:

- Montare de indicatoare rutiere:
 - figura B1 – „Cedeaza trecerea”
 - figura B2 – „Oprire”;
 - figura C44 – „Zona de viteza limitata la 20 km/h.

In plansa SC02 – „Plan de situatie” sunt marcate in mod distinct zonele de amplasare a indicatoarelor rutiere si marcajele la sol.

Toate aceste propuneri, avand avizul Politiei rutiere vor asigura conditii necesare desfasurarii unei circulatii rutiere fluente si in siguranta in zona studiata.

Obiectele legate de accesul rutier si pietonal la viitoarele constructii, amenajarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, completeaza imaginea legata de realizarea viitorului obiectiv. Apele meteorice din zona carosabila vor fi dirijate in profil transversal la gurile de colectare ape pluviale care vor fi filtrate cu ajutorului separatorului de hidrocarburi dupa care vor fi deversate la retea publică de canalizare.

Parcare-garare

Pentru intreaga incinta se propune rezolvarea parcajelor Conform H.G. 525/1996 – cu completarile ulterioare – privind “Regulamentul de intocmire P.U.G-urilor, specificul activitatii obiectivului se incadreaza conform ANEXEI nr. 5 – Parcaje – punctul 5.12 – constructii industriale pentru activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp se prevede amenajarea unui loc de parcare la 150mp. Avem o suprafata edificabila de maxim 300mp Rezulta necesitatea amenajarii unui nr. de 3 locuri de parcare. Se propune a se amenaja 4 locuri de pacare. Acestea se vor amenaja la 90° avand 2,30 x 5,0 m/loc. In zona destinata parcajelor, circulatia rutiera se desfasoara in amble sensuri – avand latimea de minim 5,50 m, reglementata prin indicatoare rutiere si marcaje la sol specifice.

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

3.5.2. Spatiile destinate circulatiilor carosabile trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (minimum 3,5metri).

Caile de circulatie carosabila din incinta vor avea latimea partii carosabile de minim 4.00metri

3.6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

3.6.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara spatiului public, prin utilizarea spatiilor carosabile amenajate in incinta pentru parcare si manevrele de incarcare, descarcare, intoarcere.

3.7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

3.7.1. Inaltimea cladirilor maxima – **Hmax = 10.00metri** la coama
- **Hmin = 4.50metri** la cornisa

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

3.8.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; cu elementele sale definitorii (volumetrie, finisaje, modernism) apartine spatiului public. De aceea, autorizarea constructiilor se va face numai in conditii calitatative deosebite, in conformitate cu functiunea si fara a afecta aspectul zonei. Constructiile nou propuse vor avea structura din cadre metalice, cu inchideri cu panouri din

tabla de tip sandwich, cu , tamplarie din PVC, fatade finisate cu placari de aluminiu compozit, lemn si trespa.

- **Destinatia functionala** propusa pentru suprafata de teren de **799.00mp**, care face obiectul prezentului PUZ - **IS - zona pentru institutii si servicii**
- Se vor crea locuri de parcare autoturisme (pentru personal si clienti) in incinta 4 locuri.
- Se vor prevedea platforme pentru asigurarea spatiilor de manevra pentru autoturisme si autoutilitare de transport.
- Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri;

3.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Este obligatorie racordarea la retelele de utilitati existente pe parcela (apa, gaze, canalizare, electricitate)

3.10. SPATII LIBERE SI PLANTATE

3.10.1. Orice parte a terenului incintei vizibile dinspre domeniul public va fi astfel amenajata, incat sa nu altereze aspectul general al municipiului.

3.10.2 Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. Este recomandata plantarea de arbori inalti in zonele perimetrare din motive ambientale si de protectie.

3.11. IMPREJMUIRI

3.11.1. Elementele ce caracterizeaza imprejmirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Împrejmuirea la strada se va face cu gard transparent sau semitransparent, din motive de siguranta si protectie a vecinatatilor se poate realiza si gard opac din materiale prefabricate sau zidarie. Prezentul RLU face recomandarea de realizare de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie pe toate limitele parcelei, limitele laterale si posterioara pot fi opace din motive de siguranta.

Inaltimea maxima a imprejmirilor nu va depasi 2.00m.

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmirilor, se va face in cadrul DTAC, PT.

Drumurile de pentru acces rutier si pietonal, nu se vor imprejmui

3.11.2. Portile de intrare se vor deschide obligatoriu spre incinta si nu spre domeniul public.

3.12. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

3.12.1. Procentul de ocupare a terenului POT este de 45,00%

Coeficientul de utilizare al ternului CUT este de 1.20

Nr. niv.= 4; H max=10.00m

Depasirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC si numai in proportie de 20% in urma solicitarii de catre serviciul de specialitate al Primariei mun. Targoviste insotite de justificarea imposibilitatii respectarii acestora.

INTOCMIT

**Sef proiect .
Arh GEORGE BUDA**

**Echipare edilitara.
Ing. Doina Eftimescu**