

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE;

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:	PUZ – “EXTINDERE SPATIU COMERCIAL EXISTENT S+P+1+M CU CORP NOU PRESTARI SERVICII”, Targoviste, str. B-dul Eroilor, nr.36E, jud. Dambovita
Beneficiar:	DULAMA (actual DISCA) ANDREEA ELENA
Proiectant:	SC A&A ARHITECTURA SI ANTREPRRIZA SRL
Data elaborarii:	noiembrie 2023

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de extindere a unei constructii cu regim de inaltime S+P+1+M cu corp nou de prestari servicii.

Imobilul proprietate privata DULAMA (actual DISCA) ELENA ANDREEA si a fost dobandit partial prin donatie (suprafata de 462mp impreuna cu corp C1) si partial prin cumparare (suprafata de 448mp), ulterior efectuandu-se alipirea celor doua imobile in baza Actului de alipire nr.1741 din 02.08.2022.

Conform certificatului de urbanism nr.948/29.09.2022, amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR nr.29, parcela apartinand zonei **I - Unitati industriale, depozite si transport**, subzone functionale **ISc, ISps si LMu**.

Imobilul ce face obiectul PUZ este compus din teren in suprafata de 910mp si un corp de cladire: **corp C1** - Spatiu comercial S+P+1+M in suprafata construita de 301mp si suprafata desfasurata de 1105mp.

Prezenta documentatie de urbanism se intocmeste pentru extinderea constructiei "corp C1 - Spatiu comercial existent", mai sus mentionat, cu corp nou prestari servicii. Intreaga proprietate Dulama Elena Andreea se va incadra in functiunea IS - institutii si servicii de interes general, preponderent prestari servicii alimentatie publica si comert.

Prin documentatia de urbanism se va studia posibilitatea de extindere a constructiei existente, cu pastrarea functiunii IS, relationarea acesteia cu functiunile existente pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la aliniamentul existent, distantele fata de limitele laterala si posterioara ale lotului, indicatorii urbanistici (POT, CUT) precum si accesele carosabile si pietonale, spatii verzi si locuri de parcare.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste;
- actualizare PUG si RLU al municipiului Targoviste (in curs de aprobare)
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-au efectuat ridicari topografice ale terenului, studiu geotehnic si sau solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul mun. Targoviste, UTR 29, str. B-dul Eroilor, nr.36E, zona cu functiunea dominanta **I - Unitati industriale, depozite si transport**, subzone functionale ISc, ISps si LMu.

Terenul este in suprafata totala de 910,00mp are categoria de folosinta curti constructii (suprafata de 462mp) si arabil-intravilan (suprafata de 448mp). Terenul este partial construit, pe amplasament existand o constructie - Corp C1 cu functiunea Spatiu comercial S+P+1+M in suprafata construita de 301mp si suprafata desfasurata de 1105mp.

Amplasamentul se invecineaza la **Nord** cu NC 81227 - proprietate REWE Group - Penny Market, la **Sud** cu NC 70532 - proprietate privata (spatiu comercial), la **Vest** cu NC 79125 - proprietate privata Halau Ovidiu (locuinta) si NC 81227 - proprietate REWE Group - Penny Market si la **Est** cu Bulevardul Eroilor.

Zona a fost studiata in cadrul documentatiei "PUZ de la Autogara pana la Cimitirul Suseni" aprobat prin HCL nr.128/1998 si modificat prin HCL nr.272/2002. In cadrul documentatiei de urbanism aprobate in 1998 si 2002 s-a efectuat lotizarea terenului dintre Autogara si Cimitirul Suseni pentru constructii de locuinte - Zona LMu - locuinte si functiuni complementare, iar parte din teren a completat Cimitirul Suseni (Zona GC).

Ulterior, marea parte a loturilor adiacente Bulevardului Eroilor au fost studiate prin documentatii de urbanism pentru edificare de functiuni de tip IS - Institutii si servicii de interes general, respectiv ISc - comert si ISps - prestari servicii: Spatiu comercial - Penny Market, Spatii comerciale - materiale de constructie, Spalatorie auto.

Astfel, din cele 16 loturi curinse intre B-dul Eroilor / Drum acces paralel B-dul Eroilor / Str. Costache Olareanu si Autogara, doar 2 loturi au ramas cu functiunea initiala de locuire, acestea fiind suprafata de 448mp, parte din proprietatea Dulama (actual Disca) Elena Andreea (arabil intravilan neconstruit) si lotul din spatele acesteia (NC 79125) pe care se afla o locuinta P+M.

Toate loturile invecinate, cu exceptia lotului de pe limita posterioara, sunt functiuni de tip **IS - institutii si servicii de interes general**, respectiv ISc - comert si ISps - prestari servicii.

Amplasamentul se afla la o distanta mai mare de 70m fata de Cimitirul Suseni si la cca 30m fata de Autogara Mondotrans, nefiind afectat de aceste functiuni.

Conform cap. 7.5, pct. 7.5.24 din RLU aferent PUG Mun. Targoviste, "Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora se vor stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urban si de aspecte estetic-compozitionale".

Conform adresei/punctului de vedere al elaboratorului PUG - in curs de avizare, indicatorii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile RGU, aprobat prin HG 525/1996, pentru functiune IS.

Propunerea urbanistica de pe amplasamentul studiat va tine seama de relatia directa cu loturile vecine pentru crearea unei zone omogene.

Propunerea de dezvoltare a unor functiuni din domeniul prestari servicii, comert, alimentatie publica se incadreaza in tendinta de evolutie a zonei, respectiv zona pentru institutii si servicii de interes general.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in zona de Vest a municipiului Targoviste, zona in plina dezvoltare pentru functiuni de tip IS - institutii si servicii de interes general, adiacenta zonelor de locuire de tip LMu si Llu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic orasul Targoviste este amplasat pe Campia inalta a

Targovistei, subunitate situata in partea de nord a Campiei Romane, compusa din terasele raurilor Dambovita si Ialomita.

In general campia are aspect plan cu o mica panta generala de cca 0.5 - 1 %, de la nord la sud, cu denivelari in zonele de eroziune ale retelei hidrografice.

Hidrografic zona studiata apartine bazinului Ialomita. Raul Ialomita prezinta un curs de la nord vest catre sud est, amenajat partial cu praguri de fund, mici baraje si canale de derivatie.

Din punct de vedere hidrogeologic in zona cercetata s-a identificat un strat acvifer freatic, situat la adancimea de 10,00 - 12,00 m (de la cota terenului actual).

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

- temperatura medie anuala a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004 si a fost de 25.8° C;
- cantitatea medie de precipitatii intr-un an la Targoviste este de 662 mm.

Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mica cantitate cazuta intr-un an, in anul 2000;

- adancimea maxima de inghet $h = 0.90 - 1.00$ m (STAS 6054/77)

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului este $q_b = 0.5$ kPa avand IMR = 50 ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3$ si $z_{min} = 5$ m.

Conform Cod de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol este $s_k = 2.0$ kN/m². Dupa normativul P 100/1/2013, „Cod de proiectare seismica”, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g = 0.30g$. Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismica” din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 0.7$ sec.

Conform Normativ P – 100/2006, „Cod de proiectare seismica”, se determina riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului: risc geotehnic “moderat”.

2.4. Circulatia

Amplasamentul studiat este marginit pe latura de Est de str. B-dul Eroilor. Accesul pe amplasament se realizeaza din B-dul Eroilor, pe lot existand posibilitatea de parcare a autovehiculelor.

2.5. Ocuparea terenului

Imobilul este in totalitate proprietate privata dobandit partial prin donatie (suprafata de 462mp impreuna cu corp C1) si partial prin cumparare (suprafata de 448mp), ulterior efectuandu-se alipirea celor doua imobile, este intravilan, partial construit si liber de sarcini juridice.

Constructia Corp C1 adaposteste la Subsol: o sala de restaurant tip crama cu capacitate de 65 persoane, la Parter: bucatarie, cofetarie, un spatiu comercial si spatii anexe, la Etaj 1: o sala de restaurant (pentru evenimente) cu capacitate de 150 persoane si la Mansarda: 4 camere de cazare pentru participantii la evenimente.

Funciunile din constructia existenta vor fi extinse in noul corp propus. Totodata se vor reconfigura accesele in cladire si in incinta si circulatiile verticale.

Ansamblul final va avea o functiune mixta (prestari servicii si comert), predominant prestari servicii alimentatie publica.

Constructia existenta, cu regim de inaltime S+P+1+M, va fi extinsa cu doua zone P+1 si o zona P+1+M. Se propune extinderea salii de evenimente de la etaj in corpul amplasat pe latura de sud a constructiei existente, sala ce va avea o capacitate maxima de 235 persoane.

Etajul constructiei va fi deschis spre incinta printr-un balcon situat la peste 3,00m de la nivelul solului (cota +3,50). La parterul extinderii se vor amenaja spatii anexe.

Paralel cu B-dul Eroilor, constructia va fi extinsa cu o zona cu regim de inaltime P+1+M ce va adaposti functiuni similare dar si spatii de primire, grupuri sanitare, etc, iar la mansarda vor fi amenajate inca 4 camere de cazare pentru invitati.

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol sub extinderea propusa, cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliti.

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata minima de 10% din suprafata terenului. In baza propunerii de mobilare urbanistica rezulta o suprafata de 93,40mp spatiu verde (>10%).

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul beneficiaza de bransamente existente la utilitatile stradale din zona: energie electrica, apa potabila, gaze naturale, canalizare menajera.

2.7. Probleme de mediu

In conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, in zona nu exista riscuri naturale previzibile care ar putea afecta constructiile.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe amplasament functioneaza o activitate de tip IS - spatiu comercial si alimentatie publica (restaurant Casa Zorilor), acesta activitate neafectand functiunile invecinate.

Extinderea constructiei existente S+P+1+M este benefica dezvoltarii economice a zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG al municipiului Targoviste, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste, UTR29, avand functiunea dominata: **I - Unitati industriale, depozite si transport**, subzone functionale **ISc, ISps si LMu**.

Conform cap. 7.5, pct. 7.5.24 din RLU aferent PUG Mun. Targoviste, "Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora se vor stabili prin PUZ, in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urban si de aspecte estetic-compozitionale".

Conform adresei/punctului de vedere al elaboratorului PUG - in curs de avizare, indicatorii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile RGU, aprobat prin HG 525/1996, pentru functiune **IS**.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Pentru amplasamentul studiat se propune functiunea dominata **IS - zona institutii si servicii de interes general**.

Subzone functionale **ISps** - prestari servicii, alimentatie publica, **ISc** - comert, **ISa** - administrativ, **TE** - tehnico-edilitare, **Sp** - spatii verzi, **CC** - circulatii rutiere si pietonale.

Se propun indicatorii urbanistici maximali: **POT=60%**, **CUT=1,86**, **regim maxim de inaltime S+P+1+M, H max. coama 16,00m (existent)** de la cota teren amenajat (cu depasiri locale max. 1m pentru cosuri, antene, etc.).

Daca este necesar din punct de vedere tehnic, se admite construirea unui nivel de subsol sub extinderea propusa, pentru spatii tehnice, adapost aparare civila sau exclusiv garaje.

Se propune amplasarea edificabilului la distanta de **1,20m fata de limita de proprietate spre Est** (Bulevardul Eroilor), mentinandu-se regimul de aliniere existent.

Retragerile edificabilului fata de limitele laterale si posterioara vor fi:

- **0,70m fata de limita laterala spre Nord** (NC 81227 - proprietate Rewe - Penny Market); retragere edificabil existent

- **3,00m** pe o lungime de 20m si **7,00m** pe o lungime de 10m **fata de limita laterala spre Sud** (NC 70532 - proprietate privata Spatiu comercial).

- **0,00m** fata de limita posterioara spre Vest (NC 79125 - proprietate privata Halau Ovidiu); in baza Acordului notarial nr.2755/09.11.2022; pentru alinierea extinderii la constructia existenta edificata pe limita de proprietate si **10,00m** pe o lungime de 7,00m, in zona de sud a acestei limite.

Accesul auto:

Accesul auto si pietonal principal se va realiza din Bulevardul Eroilor.

Se propune o cale de acces in incinta cu latimea de 3,50m pentru acces la zona de parcare.

Dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare. Pentru restaurante, se estimeaza un minim de 1loc de parcare/10 locuri la masa.

Capacitatea totala a salilor de restaurant (sala evenimente+crama) este de maxim 300 persoane la evenimente, insa gradul de ocupare al acestora este de cca. 10% in afara evenimentelor, respectiv 30 persoane.

Au fost prevazute 3 locuri de parcare pe amplasament, iar pentru evenimente, s-a incheiat un contract de inchiriere pentru 30 locuri de parcare cu SC ATYC GROUP SRL (autogara Mondotrans), amplasate la o distanta de cca 30m.

Spatiile de cazare de la mansarda vor fi utilizate tot in cadrul evenimentelor, ele neconstituind o functiune separata de hotel/motel si nu necesita locuri de parcare separate de cele ale restaurantelor.

Spatiile comerciale insumeaza cca. 100mp pentru care s-a prevazut 1 loc de parcare. Au fost prevazute 2 locuri de parcare pentru personal.

In total, s-au prevazut 6 locuri de parcare pe amplasament si 30 locuri de parcare ce vor fi inchiriate pentru utilizare ocazionala in timpul evenimentelor.

Aprovizionarea se va face cu autoutilitare de capacitati reduse, in afara orelor de functionare ale restaurantelor, pentru aprovizionare folosindu-se parcare din incinta cu acces din Bulevardul Eroilor.

Imprejmuirea:

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Imprejmuirea spre Bulevardul Eroilor se poate realiza cu gard viu sau imprejmuire transparenta cu inaltime maxima de 2,00m.

Bilant teritorial:

Indicatori maximi propusi:

POT maxim: 60%; CUT maxim: 1,86;

RMH: (S)+P+1+M - H max. coama 16,00m (existent) de la cota teren amenajat (cu depasiri locale max. 1m pentru cosuri, antene, etc.)

Bilant teritorial orientativ (in baza propunerii de mobilare urbanistica):

Suprafata totala teren.....910,00mp

Suprafata construita totala.....541,00mp

Suprafata desfasurata totala.....1695,00mp

din care:

Cladire existenta

Sc = 301mp

Sd = 1105mp
Extindere propusa P+1
Sc = 120mp
Sd = 240mp
Extindere propusa P+1 (casa de scara)
Sc = 10mp
Sd = 20mp
Extindere propusa P+1+M
Sc = 110mp
Sd = 330mp
Aleii si platforme betonate.....275,60mp
Spatii verzi amenajate.....93,40mp

Indicatori urbanistici existent / propus / maxim:

POT existent 33,10% / POT propus 59,50% / **POT max. 60%**

CUT existent 1,21 / CUT propus 1,86 / **CUT max. 1,86**

Conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.529/1996, pentru zonele comerciale se stabileste un POT maxim de 85%, iar pentru zonele mixte, 70%.

Conform adresei/punctului de vedere al elaboratorului PUG - in curs de avizare, SC AREAL DESIGN SRL, indicatorii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile RGU, aprobat prin HG 525/1996, pentru functiune IS.

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul studiat este alimentat cu apa potabila din reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a amplasamentului este realizata prin racordul la canalizarea stradala a orasului.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul beneficiaza de bransament existent la reseaua de energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Constructiile existente pe lot beneficiaza de bransament la reseaua de gaze naturale.

3.4. Protectia mediului

- eliminarea apelor pluviale se realizeaza prin sistem de jgheaburi si burlane in interiorul lotului; amplasarea constructiilor pe lot elimina posibilitatea de deversarii accidentale a apelor pluviale pe loturile invecinate.

- se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 93,40mp, respectiv >10% din suprafata lotului.

- se vor amenaja un numar de 6 locuri de parcare pe lot, iar pentru evenimente, s-a incheiat un contract de inchiriere pentru 30 locuri de parcare cu SC ATYC GROUP SRL (autogara Mondotrans), amplasat la o distanta de cca 30m.

- se va amenaja o platforma de colectare a deseurilor menajere

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categoriile de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pe amplasamentul prezentat vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.

- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitii suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

etapa I: realizarea investitiei de baza (extindere constructie)

etapa II: amenajarea terenului

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In aceasta zona, potentialul dezvoltarii zonei de institutii si servicii in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale localitatii este crescut. Deasemenea, in crestere va fi si forta de munca necesara executarii constructiilor si amenajarii terenului.

Extinderea constructiei existente este solicitata de necesitatea extinderii activitatilor productive ce se desfasoara pe amplasament, activitati de tip prestari servicii, in principal alimentatie publica si comert, fapt ce este benefic dezvoltarii acestei zone, respecta tendinta de dezvoltare de-a lungul Bulevardului Eroilor si contribuie la dezvoltarea localitatii si la finisarea urbanistica a zonei.

Prin mentinerea si extinderea unor functiuni de tip IS - institutii si servicii de interes general, nu se identifica consecinte negative economice si sociale la nivelul UAT.

Consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu, functiunea propusa se integreaza zonei si investitia ce se doreste a fi efectuata **este oportuna dezvoltarii zonei**.

Intocmit:

arh. Valeriu Ionescu

arh. Anamaria Barbu Ionescu