

PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TÂRGOVIȘTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: citymapsrl@gmail.com

**PUZ – EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU
COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE
CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI
ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ**
*Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 105, județ
Dâmbovița*

Beneficiar: **SC AUTO CRIS COM S.R.L** – Mun. Târgoviște, str. Tudor
Vladimirescu, nr. 12

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE
PROIECT : **PUZ – EXTINDERE C2 ȘI C3 CU
SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE
AUTO, AMPLASARE
CONTAINERE METALICE,
AMPLASARE TOTEM,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ
INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
LATURI INCINTĂ**

NR. PROIECT: **Z522/05.2023**

AMPLASAMENT: **Municipiul Târgoviște, Str. Calea
Câmpulung, Nr. 105**

BENEFICIAR: **SC AUTO CRIS COM S.R.L**
Adresa: Mun. Târgoviște, str. Tudor
Vladimirescu, nr. 12

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.**
Adresa:STR. REVOLUȚIEI, NR.6, BL. C14,
AP. 2
Telefon: 0734722655
E-mail: citymapsrl@gmail.com

FAZA
PROIECTARE: **PUZ**

COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT
URBANISM: Urbanist Miruna Chirițescu

PROIECTANT
REȚELE
EDILITARE: Inginer Marian Radu

REDACTARE
GRAFICĂ: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL

PIESE DESENATE

P0.1 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI LOCALITATE	Scara 1: 25.000
P0.2 – ÎNCADRAREA ÎN P.U.G	Scara 1: 5.000
P0.3 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	Scara 1: 1.500
P1. – SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara 1: 1000
P2.1 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Scara 1: 1000
P2.2 – PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ	Scara 1: 500
P3. – REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	Scara 1: 500
P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Scara 1: 500
P5. – IMAGINE ZONĂ	
P6. – PROFILE TRANSVERSALE	Scara 1: 100

CUPRINS

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în teritoriu, PUG, zonă
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situației existente
- 3.2. Prevederi ale PUG și RLU
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică
- 3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ:

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

III. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea lucrării: **PUZ - EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ**
2. Adresa: Str. Calea Câmpulung, Nr. 105, Municipiul Târgoviște
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. - Târgoviște**
4. Beneficiar: **SC AUTO CRIS COM S.R.L - Mun. Târgoviște,**
str. Tudor Vladimirescu, nr. 12
5. Data : **Mai 2023; Cod proiect: Z522**
6. Faza: **PUZ**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a condițiilor de amplasare și conformare a unei construcții – spațiu comercial de piese auto, pe un teren cu suprafața de **1501,0 mp**, proprietate a beneficiarului **SC AUTO CRIS COM S.R.L** , situat pe Str. Calea Câmpulung, Nr. 105, UTR 34.



În Certificatul de Urbanism nr. 278/30.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament deoarece, conform planului urbanistic general și regulamentului local al municipiului Târgoviște, aprobat prin H.C.L. nr. 9/1998 prelungit prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018, toate parcelele situate în zona funcțională I – unitati industriale, depozitare și transport se află în interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ cu regulament, conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 47, alin. (3), lit. d), cu studiu de oportunitate în prealabil.

Prin documentația PUZ — "EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ", se va stabili:

- conform Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

- preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituți de risc tehnologic pe parcelele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico edilitare impuse, separator hidrocarburi, etc.

- se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, a Legii nr. 50/1991, republicată, a HG 525/96, republicată, a Legii 350/2001, a Ordinului 233/26.02.2016 pentru Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și a prevederilor Ordinului 43/1997.

1.3 Surse documentare

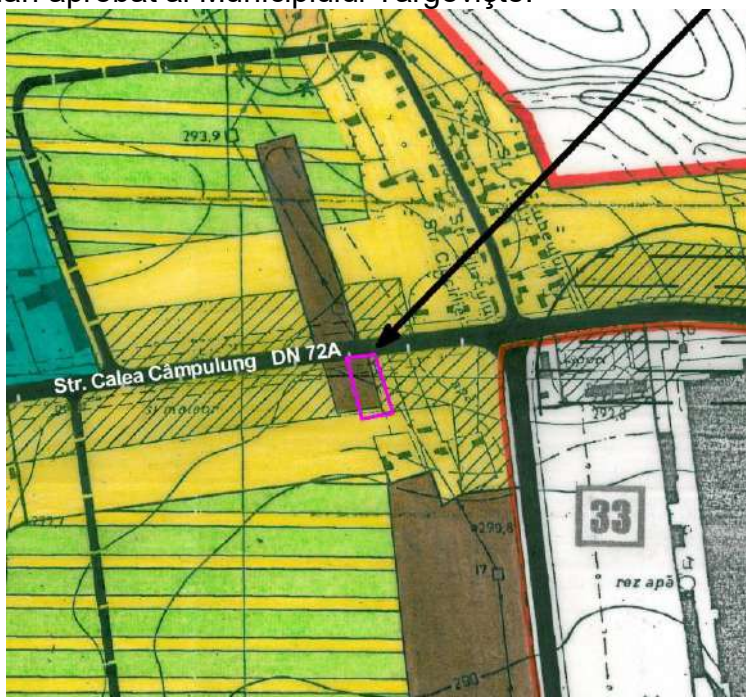
- PUG MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE și RLU aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2815/29.12.2022;
- Studiu geotehnic;
- Plan de situație vizat O.C.P.I.;
- Legislația specifică de urbanism și cea complementară acestora;
- Informații obținute direct pe teren și de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.2. Încadrarea în teritoriu, în PUG Municipiul Târgoviște; încadrarea în zonă

În planșa 0.1 "Încadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:25 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște se regăsesc următoarele artere de circulație majore: DN 71, DN 72, DN 72A, DJ 711. Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Ialomița.

În planșa 0.2 "Încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în raport cu structura funcțională actuală a zonei. Parcela care a generat PUZ se află în UTR 34. Pe planșă este reprezentată și limita teritoriului intravilan aprobat al Municipiului Târgoviște.



În planșa nr. 0.3 – "Încadrarea în zonă" sc. 1 : 1500 este prezentată parcela care face obiectul PUZ, limita zonei studiate în PUZ și reperele urbane din vecinătate:

- Fabrica de mobilă Tillis Design;

- Auto Best;
- Solaro – panouri fotovoltaice;
- Serviciul public de protecție a plantelor, etc.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într-un front construit cu funcțiunea predominantă de LMu - Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) și TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni (etapa peste 10 ani).

Conform planului urbanistic general al municipiului Târgoviște parcela aparține parțial zonei I – unități industriale, depozitare și transport, subzona de unități industriale realizate izolat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajul geotehnic executat, se concluzionează următoarele:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil, lot mobilat la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajul executat, acesta fiind cantonat la cca. -16.00-18.00 m de la cota terenului natural.
- Fundarea pentru viitoarele extinderi, se va efectua pe strat de argilă, la cota -1.30m, cota comună cu fundațiile existente.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de argilă este 250kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2.00m$ de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1.00m$. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS: la $h=-1,30m$, $P_{conv.}=220kPa$.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea pătrunderii apei în fundații;
 - în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor;
 - trotuarele se vor așeza pe un strat de pamant stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
 - conductele purtătoare de apă ce intra și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
 - suprafața terenului înconjurător va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivelor;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate ;
 - gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului;
 - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri, sau cu sprijiniri dacă fundațiile vor fi mai adânci de -1.50m;
 - ultimul strat de 20cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundațiilor nu se va pune material de umplutură, piatră spartă, concasată, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argilă.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.
- În urma investigațiilor de teren, se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivelor, după cum urmează:
 - condiții de teren - terenuri bune - punctaj 2;
 - apa subterană - fără epuizamente - punctaj 1;
 - clasificarea obiectivelor după categoria de importanță normală - punctaj 3;
 - vecinătăți - fără riscuri - punctaj 1;
 - zona seismică "C" - punctaj 3;

Total punctaj 10 — categoria geotehnică 2.

• Pământurile ce se vor sapa pentru amplasarea obiectivelor se incadreaza conform Normativ Ts/1981, astfel:

- argila - poz. 21;
- pietriș cu bolovanis - poz. 42.

2.4. Circulația

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calea Câmpulung DN 72A pe latura de nord.

Terenul studiat se află pe partea stângă a drumului național DN 72A între km 5+397 – km 5+423, pe raza Municipiului Târgoviște. Pe terenul mentionat proprietarul **SC AUTO CRIS COM S.R.L** dorește extinderea clădirilor existente prin construirea unui spațiu comercial de piese auto.

În prezent DN 72A în zona km 5+397 – km 5+423 se prezintă astfel :

- ✓ Traseul in plan - drumul este in aliniament
- ✓ Profilul longitudinal - in zona drumul prezinta declivitati cu valori mai mici, aproape in palier.
- ✓ Parte carosabila: 3 benzi de circulatie cu acostamente de cca. 1.00m latime:
- ✓ 1 banda de 3.50m latime , directia spre Campulung
- ✓ 1 banda, (inainte) de 3.75m latime , directia spre Targoviste (centru).
- ✓ 1 banda (ininte sau la dreapta) de 3.75m latime , directia spre Targoviste (centru).
- ✓ Panta transversala de ~2.5%, profil in acoperis, situat la nivelul terenului inconjurator.
- ✓ Structura rutiera cu imbracaminte asfaltica
- ✓ Scurgerea apelor pluviale se realizeaza in afara partii carosabile, pe terenul adiacent
- ✓ Marcaje rutiere: axial linie discontinua.

Directia de scurgere a apelor pluviale: spre spațiile verzi de pe parcelă.

Conform prevederi Ord. nr. 47/1997 republicat, art. 11, drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi de interes național.

2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă

În planșa nr. 1 "Situația existentă" sc 1 : 1000 este prezentată organizarea spațial – urbanistică existentă a zonei, volumele construite, funcțiunile, regimul de înălțime și starea clădirilor din vecinătate.

Terenul care a generat PUZ beneficiază de posibilitate de acces din strada Calea Câmpulung DN 72A pe latura de nord.

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este LMu - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) și TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni(etapa peste 10ani).

Conform planului urbanistic general al municipiului Târgoviște parcela aparține parțial zonei I – unități industriale, depozitare și transport, subzona de unități industrial realizate izolat.

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului **SC AUTO CRIS COM S.R.L** , conform Contractului de vânzare - cumpărare autenticat nr. 2815/29.12.2022 și are suprafața de 1501 mp.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de **1501 mp, NC 86183**, are categoria de folosință "curți construcții", este format dintr-o parcelă, cu forma regulată, cvasidreptunghiulară și cu următorii vecini:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Nord - Str. Calea Câmpulung | - pe o distanță de 26,31 m ; |
| Est - Most. Pirnog Evghenia | - pe o distanță de 55,20 m ; |

Sud - Most. Pirnog Evghenia	- pe o distanță de 18,95 m ;
Sud - NC 70988	- pe o distanță de 9,36 m ;
Vest - NC 86184 (Lot2)	- pe o distanță de 56,26 m;

Specificul de bază al societății **AUTO CRIS COM S.R.L** este comercializarea pieselor de schimb pentru camioane, utilaje agricole, industriale și forestiere. De-a lungul timpului, compania a evoluat, astfel în portofoliul de produse comercializate au mai fost adăugate materiale tehnice (curele de transmisie, rulmenți, inele "O", simeringuri, poliamida, textolit, teflon, alama, prespan, cabluri de tractiune, lanturi de transmisie), echipamente pentru sudura, organe de asamblare, motoare electrice, echipamente pentru protecția muncii și scule de mână. Beneficiarul a dezvoltat un tip de magazin tehnic care se adresează unui spectru larg de activități de la agricultura, exploatare forestiere și industrie până la construcții și bricolaj.

Terenurile învecinate au categoria de folosință "curți construcții/arabil". În vecinătatea parcelei există clădiri cu destinația de industrie, servicii, locuire, regim de înălțime admis P, P+1, P+2.

În zona studiată există utilități publice privind: energia electrică, gaze naturale, telefonie, apă potabilă și canalizare menajeră.

Amplasamentul care face obiectul studiului cu suprafața de 1501 mp este format dintr-o parcelă în conformitate cu Planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate anexat documentației. Întreaga suprafață de teren, proprietatea beneficiarului este în intravilanul municipiului Târgoviște. Pe parcela studiată se află următoarele construcții : C1 – construcție din cărămidă, în suprafața de 27 mp propusă pentru desființare, C2 – garaj, în suprafața de 184 mp, propusă pentru menținere și extindere și C3 – sediu birouri, în suprafața de 194 mp, propusă pentru menținere și extindere.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care:	1501	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	405	27%
- constructie C1 - constructie din caramida, propusa pentru desfiintare	27	
- constructie C2 - garaj, care se mentine	184	
- constructie C3 - birouri, care se mentine	194	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	785	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1096	73%
INDICI URBANISTICI : POT = 27%; CUT = 0,52; Nr. Niv. = P/P+1+M		

Parcela care face obiectul documentației nu este expusă la riscuri naturale și nici nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în lista monumentelor istorice LMI 2015.

Parte din parcela care face obiectul PUZ(în partea lateral – estică) se află în zona de protecție a unei linii de medie tensiune LEA 20kV.

Parcela studiată se află în culoarul de dezvoltare al drumului național 72 A.



Parcela studiată

Distanța față de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

- Nord – Locuință funcțională la distanța de 155,0 m;
- Nord- Est – Locuință funcțională la distanța de 46,80 m;
- Nord- Vest – Locuință funcțională la distanța de 87,0 m;
- Est – Locuință funcțională la distanța de 64,00 m;
- Sud- Est – Locuință funcțională la distanța de 82,0 m;
- Sud- Vest – Locuință funcțională la distanța de 119,0 m;
- Vest – Locuință funcțională la distanța de 89,80 m;

Cea mai apropiată locuință se află la distanța de 46,80m.

2.6 Echiparea edilitară

În zona studiată, de-a lungul străzii Calea Câmpulung există sisteme centralizate publice pentru furnizare utilități: apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze naturale, la care sunt branșate clădirile existente.

Direcția de scurgere a apelor pluviale: spre spațiile verzi de pe parcelă.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- La sistematizarea verticală a parcelei trebuie să se țină cont de evacuarea corectă a apelor pluviale astfel încât să nu fie afectate parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate al acestora.
- Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și nici nu există activități poluante care ar putea stânjeni activitatea viitoare.

Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

- Inserarea unei funcțiuni – spațiu comercial piese auto trebuie să țină cont de forma parcelei, vecinătățile imediate, distanța față de clădirile existente, astfel încât să nu se inducă disconfort proprietăților vecine.

2.8. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportună utilizarea terenurilor situate în intravilanul Municipiului Târgoviște pentru funcțiuni servicii, în timp ce proprietarii terenului doresc să-si valorifice proprietatea într-un mod cât mai convenabil. Se scotează pe o integrare corectă a "volumului construit" în cadrul frontului construit existent.

Prin Certificatul de urbanism nr. 278/30.03.2023 i s-a adus la cunoștință beneficiarului, obligativitatea respectării prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și a Regulamentului Local de implicare a publicului în documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanismului.

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevăzute de Ordinul nr. 2701/2010.

Până la data elaborării documentației PUZ nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea riveranilor din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, elemente de temă

- S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a clădirilor cu destinația de instituții și servicii, regim de înălțime **Parter**, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituți asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Noile construcții vor avea regimul de înălțime maxim Parter.

- Regimul de înălțime pe parcelă este P/P+1+M(clădiri existente – garaj și birouri).

- Se stabilește regimul de înălțime pentru clădirea propusă astfel: H max. = 7,0 m;

- Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală din strada Calea Câmpulung DN 72A pe latura de nord.

- Definirea edificabilului va ține cont de prevederile Codului Civil actualizat și Legea nr. 50 / 1991 republicată.

- În cadrul reglementărilor privind modul de utilizare al terenului proprietate privată, se va ține seama ca noua construcție să nu stanjenească în vreun fel construcțiile existente din vecinătate.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General și Regulamentului local

Conform PUG și RLU aprobat prin HCL nr. 9/1998, parcela este situată în UTR 34, unde funcțiunea predominantă este de Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) - LMu și TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni(etapa peste 10ani).

Parcela aparține parțial zonei I – unități industriale, depozitare și transport, subzona de unități industrial realizate izolat.

Avem ca Subzone funcționale: LMu1, LMu2, I, S, TAGR, TRA, TRS.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară a parcelei.

Ca o concluzie a capitolelor prezentate anterior: recomandări din studiu geotehnic și analiza situației existente, rezultă ca parcela este construibilă cu condiția elaborării și aprobării unei documentații de urbanism PUZ.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorită zonei în care este situat. Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare susțin și justifică demersul beneficiarului.

Gradul de asigurare cu utilități al zonei și perspectivele sale de dezvoltare prin creșterea valorii comerciale/industrie nepoluantă susțin și justifică demersul beneficiarului. Îmbunătățirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este încă un motiv pentru realizarea investiției propuse prin PUZ.

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 2.2. - "Propunere de mobilare urbanistică" este prezentată soluția de organizare a circulației pe parcela beneficiarului.

Accesul pe parcelă se asigură din spațiul public al străzii Calea Câmpulung (acces carosabil și pietonal);

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facilă pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa în zonă, atât la fiecare clădire (existente și propusă) amenajată cât și pentru accesul tehnic (salubritate, vidanjări, situații de urgență - I.S.U.)

Conform Normativului AND 600/2010, pentru amenajarea virajului la dreapta, pe baza datelor de trafic estimate și ținând cont de amplasamentul în intravilan al terenului (viteza de circulație maxim 50km/h), a rezultat amenajarea virajului la dreapta, la intrare și la ieșire, cu racordare simplă cu raza circulară.

Intersecția este amplasată în intravilan, pe sector cu viteza de circulație pe drumul național reglementată la 50km/h.

Dezvoltarea propusă va racorda, din punct de vedere al circulațiilor la caile de acces existente în zona – Calea Campulung (DN 72A).

Accesul pe teren se va face prin racordare simplă la drumul principal – Calea Campulung, în amplasamentul accesului existent.

Dimensionarea acceselor și a circulațiilor de incintă se va face astfel încât să permită accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

Zona de parcare

Parcaje: este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluența și siguranța traficului auto.

Pentru funcțiunea propusă se alocă locuri de parcare necesare desfășurării activității astfel:

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, spațiu comercial de piese auto se încadrează la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederi RGU, pct. 5.3., pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Documentația prevede amenajarea în incinta parcelei a 27 locuri de parcare - amenajate longitudinal, având dimensiunea de 2,50x5,50m, evitându-se parcare în spațiul public al străzii Calea Câmpulung.

Din totalul locurilor de parcare, 4% vor fi calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor.

In incinta circulatia se va desfasura pe o cale de acces de 6.00m latime, cu circulatia organizata bin dublu sens.

Intersectia cu Calea Campulung se realizeaza cu racordare simpla, cu raze de 6.00m, si va fi dirijata prin indicatoare rutiere, cu acordarea prioritatii vehiculelor care circula pe drumurile publice.

Din punct de vedere al capacitatii de circulatie si a nivelului de serviciu, apreciem ca aportul adus de investitie, asupra cailor de circulatie adiacente este minim, traficul generat de investitie, reprezentand cca. 2.9% din capacitatea de circulatie a unei benzi de circulatie si cca. 1.45% din capacitatea de circulatie a sensului spre Targoviste.

Capacități de transport maxime admise:

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni – maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului Strada Calea Câmpulung (DN 72A): 22,50m;
- gabaritul alee carosabilă incinta: 5,00m;
- greutate maxima admisa: 5 tone.

* **NUMARUL ANGAJATI estimati: 5;**

* **Se menține UTR stabilit prin PUG aprobat – UTR 34.**

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1.Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul maxim - cu regim de înălțime Parter(clădire propusă)-P+1+M(clădire existentă);**
- **Edificabilul(suprafața edificabilă) reprezintă suprafața componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.**

- Suprafața ocupată la sol (amprenta maximă a clădirilor) este de **750.50 mp;**

Retrageri edificabil propus:

- Față de limita proprietății spre nord, spre strada Calea Câmpulung - la o distanță de 5,20m, conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice – Zonificare"(la minim 18,58 m față de axul DN, respectiv la 11,08 m față de partea carosabilă DN);
- Față de limita proprietății spre est - la o distanță de 0,50 m(clădire existentă) și 3,00m și 6,20 m (clădire propusă), conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice – Zonificare";
- Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 1,28 m(clădire existentă) și 2,00 m(clădire propusă), conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice – Zonificare";
- Față de limita posterioară a proprietății spre sud – la o distanță de 0,84 m și 2,70 m conform planșei 2.1 "Reglementări urbanistice – Zonificare";

▪ Proiectul propune extindere corp parter, amenajare spațiu comercial la parter în C2 și C3, sistematizare verticală incintă și împrejmuire laturi incintă, amplasare container metalice și totem.

▪ Lucrările de construire constau în extindere cu un corp de cladire cu regim de înălțime P, având forma în plan dreptunghi și fațada principală la str. Calea Câmpulung.

▪ Corpul nou de clădire va avea ca destinație comercializarea pieselor de schimb pentru

camioane, utilaje agricole, industriale și forestiere.

- Accesul în parcelă se va face pe fațada principală - latura de nord din str. Calea Câmpulung/ DN 72A;
- Au fost propuse 27 locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din RGU, coroborat cu cerințele Certificatului de Urbanism nr. 278/30.03.2023.
- Sistemizarea verticală constă în amenajarea unei platforme betonate pentru acces pietonal, carosabil, parcări auto. Platforma va fi prevăzută cu rigole de colectare a apelor pluviale.
- Se amenajează o platformă pentru precolectarea deșeurilor menajere, iar beneficiarul va încheia contract cu o firmă specializată pentru colectarea și depunerea gunoii menajere la rampa ecologică.
- Restul parcelei, ramaș liber, se va agrementa cu spații verzi cu rol ambiental și de protecție în proporție de minim 10%;
- Prin soluția de organizare urbanistică propusă nu se vor genera servituți de vedere și / sau de streșină pe parcelele vecine;

Aspectul exterior al construcției

- Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Conceptul arhitectural care a stat la baza soluției urbanistice urmărește construirea unui volum simplu, care să se integreze corect în zona construită.

3.2. BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață de 19861 mp.

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.	PROC.
ZONA DE STUDIU, din care:	19861.00	100%	100%
*SUPRAFATA DOMENIU PUBLIC:	3350.00		17%
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1611.00	48%	
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	384.00	12%	
ZONA SPATII VERZI SPONTANE, NEAMENAJATE	1355.00	40%	
*SUPRAFATA DOMENIU PRIVAT, PERSOANE FIZICE / JURIDICE, din care:	15010.00		75%
ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL- IS	7317.00	49%	
ZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2(PANA LA 10M)- LMu	7256.00	48%	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE SI TRANSPORT- IS	437.00	3%	
ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2(PANA LA 10,00M)- Lmu	5375	36%	
*EXCEPTII INDICATORI PENTRU PARCELA REGLEMENTATA - IS - din care:	1501.00	100%	8%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	750.50	50%	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	1021		

- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	600.50	40%	
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	150.00	10%	
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT= 0.68 ; Rh max. = P+1+M; H max. =7,00m			

În planșa nr. 2.1."Reglementări urbanistice - Zonificare" sunt prezentate reglementările stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

Amprenta la sol a clădirilor va trebui să se înscrie în limitele și retragerile admise stabilite.

Edificabilul maxim stabilit la nivel de parcela este de **750,50 mp**. Suprafața desfășurată propusă va fi de **1021,00 mp**.

■ zona **C**, aferentă **circulației carosabile și pietonale, alte amenajări** în incintă cu suprafața de **600,50 mp** compusă din circulație carosabilă și pietonală, platforma betonată și garaj, racord privat, trotuare de gardă.

■ zona **SV** aferentă **spațiilor verzi cu rol de protecție și ambiental** în suprafață de **150,00 mp** compusă din spații plantate: arbori ornamentali, gazon, arbuști, plante floricole.

- Suprafața edificabil maxim (SC): **750,50 mp**;
- Suprafața desfășurată maximă (SD): **1021,00 mp**;
- Suprafața totală de teren pentru amplasamentul care a generat studiul: **1501 mp**.

Prin amplasarea construcției pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate indiferent de tipul de proprietate.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare (planșa nr. 3)

În planșa nr. 3 -" Reglementări - echipare edilitară" este prezentată situația existentă și propusă pentru asigurarea obiectivului propus cu utilități.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va asigura prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă.

Distribuție Energie Electrică Romania, Sucursala Targoviste, Calea Domnească, Nr.236, 130016, Târgoviște, Jud.Dâmbovița, a emis AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDIȚIONAT Nr. 3060230619152 / 02.08.2023 privind racordarea la rețeaua electrica existenta pe strada Calea Campulung, pe aceeasi parte cu obiectivul propus.

Prezentul aviz este favorabil conditionat de realizarea lucrarilor de eliberare amplasament, inainte de inceperea lucrarilor de extindere, conf.contractului angajament nr.MN9421/28.07.2023, anexa la avizul de amplasament, incheiat intre solicitant si operatorul de distributie in baza Ord.ANRE 25/2016, cu modif. si completarile ulterioare.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv, trebuie să se solicite la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.

Alimentarea cu apă

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calea Câmpulung conform avizului gestionarului de utilitate.

Rețele de apă din municipiul Târgoviște asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Pentru alimentarea cu apa a obiectivului s-a emis de catre Compania de Apa Targoviste – Dambovita S.A. avizul nr. 19681/30.06.2023.

Compania de Apa Targoviste-Dambovita (CATD) are in exploatare, in zona, retele de

apa și canalizare, care ar putea fi afectate de lucrările de împrejmuire și de montare Totem, propuse. Rețelele sunt montate îngropat, la minim 0.9 m adâncime pe aceeași parte cu investiția propusă (troțuarul de pe partea dreaptă a DN 72, direcția de mers Târgoviște). Se va efectua bransament din conductă de oțel Dn 150 mm. prin conductă PEHD dimensionată pentru transportul debitului necesar și a debitului pentru incendiu.

BREVIAR DE CALCUL CERINȚA DE APA DE ALIMENTARE

Calculul debitelor caracteristice pentru alimentarea cu apă s-a făcut conform :

- SR 1343-1/2006 „Alimentari cu apă. Determinarea cantitatilor de apă potabilă pentru localități urbane și rurale”;
- STAS 1478-84 Alimentare cu apă a construcțiilor civile și industriale.
- NP 133-2023 “Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”

BREVIAR DE CALCUL APA POTABILĂ

Apă preluată din rețeaua de distribuție se folosește în scop menajer, pentru un număr de 7 angajați și pentru spălarea platformelor exterioare în suprafața de cca. 700 mp.

Norme de apă utilizate la stabilirea necesarului de apă

- Angajați : 50 l/om/zi;
- Spalare platforme: 1,5l/m²/zi.

Necesarul de apă specific pentru nevoi menajere

$$N_{\text{med.menajer}} = 7 \text{ persoane} \times 50 \text{ l apă/ zi/pers.} + 700 \text{ mp} \times 1,5 \text{ l/m}^2\text{/zi} = 1,40 \text{ mc/zi.}$$

Cerința de apă			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	2.04	0.024	0.52
Q zi mediu	1.57	0.018	0.40
Q zi minim	1.26	0.015	0.321
Q o maxim (mc/h)	0.24	0.067	

Canalizarea menajeră

Se va asigura racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Calea Câmpulung conform avizului gestionarului de utilitate.

În zonele unde există cămine de vane, canalizare, geigere, se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată.

Se interzice amplasarea construcțiilor de orice natură peste rețelele de apă/canalizare. Lucrările în zona de intersecție cu conductele și branșamentele de apă/canal, vor fi executate numai manual și în prezența reprezentantului Compania de Apă Tgv-Dta SA- (Secția Târgoviște)

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare, geigere sau alte elemente ale rețelelor de apă sau canalizare se impune supraînălțarea și aducerea acestora la noua cotă a terenului.

Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor uzate menajere se va realiza în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente cladirilor” – indicativ I9-2022 – capitolul 14.

Debitele de calcul pentru instalațiile de canalizare a apelor uzate menajere se vor stabili în conformitate cu „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor sanitare aferente cladirilor” – indicativ I9-2022 capitolul 14, în funcție de destinația fiecărei clădiri echipate cu obiecte sanitare.

Pe fiecare coloana de canalizare a apelor uzate menajere se vor prevedea piese de curățire. Piesele de curățire de pe coloanele de canalizare se vor monta la o înălțime cuprinsă între 0.40÷0.8 m de la suprafața finită a pardoselii.

La executia lucrarilor instalatiilor de canalizare se vor respecta cu strictete toate indicatiile furnizate de catre furnizorul materialelor. Se recomanda ca toate materialele necesare acestor lucrari sa fie achizitionate de la acelasi furnizor pentru a nu exista neconcordanțe între ele.

BREVIAR DE CALCUL APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846/2006 debitele de apa uzata ce se evacueaza in rețeaua de canalizare menajera sunt:

$$Q_{uz} = Q_s \text{ unde: } Q_s \text{ debite de apa caracteristica}$$

Apa uzata evacuată			
	[mc/zi]	[l/s]	[Anual mii mc]
Q zi maxim	2.04	0.024	0.52
Q zi mediu	1.57	0.018	0.40
Q zi minim	1.26	0.015	0.321
Q o maxim (mc/h)	0.24	0.067	

BREVIAR DE CALCUL APE PLUVIALE

Calculul de dimensionare al conductelor de colectare a apelor pluviale provenite de pe drumurile de acces si platforme se va realiza in conformitate cu SR 1846/2-2007 – Canalizări exterioare. Prescripții de proiectare. Determinarea debitelor de ape meteorice.

Ape pluviale potențial impurificate vor fi preepurate în separatorul de hidrocarburi.

Pentru tratarea acestor ape înainte de deversarea lor în rețeaua de canalizare publica se va prevedea un separator de hidrocarburi cu by-pass.

Calculul debitelor de apa pluviala estimativ s-a facut conform SR 1846-2/2006 si STAS 9470/73

$$Q_{\max p\%} = m \cdot S \cdot \Phi \cdot i_{p\%} \text{ (l/s)} \quad [6]$$

în care:

S este suprafața bazinului de canalizare de pe care se colectează apa care trece prin secțiunea de calcul [ha];

$i_{p\%}$ este intensitatea medie a ploii exprimată în l/s, ha; valoarea se adoptă din curbele IDF prezentate in STAS 9470, funcție de frecvența ploii de calcul și timpul de concentrare;

m este coeficientul de reducere a debitului,

$$m = 0.8 \text{ la timp de ploaie sub 40 min}$$

Φ este coeficientul de scurgere

Nr. crt.	Natura suprafeței	Coeficientul de scurgere Φ
4.	Pavaje din asfalt și din beton	0,85 ... 0,90

Debit canalizare pluviala

$$Q_{\max.p\%} = m \times S \times \Phi \times i_{p\%} \text{ (l/sec)}$$

$$m=0,80;$$

i - intensitatea ploii de calcul = 180 l/sec.ha pentru f=1/2 ani si t=15 minute

ϕ - coeficient de scurgere = 0,85

S - suprafața = 0,70 ha

$$Q_{\max.p\%} = 8,60 \text{ l/s}$$

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea și branșarea la rețeaua de redusă presiune a zonei, existentă pe strada Calea Câmpulung, conform avizului gestionarului de utilitate.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Telecomunicații

În zona în care urmează să se execute lucrarea menționată, Orange Romania Communications S.A. are amplasate subteran cabluri de telecomunicații cupru și fibra optică, în canalizație telefonică, la adâncimi cuprinse între 0,7m și 1,3 m, pe partea opusă a amplasamentului corespunzător DN 72.

Având în vedere importanța deosebită a acestor instalații de telecomunicații, cât și faptul că ele pot fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, Orange Romania Communications S.A. este de acord cu executia acestor lucrări strict numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor și echipamentelor telefonice existente:

- se vor respecta cu strictete distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații subterane existente, stabilite prin standardele și normativele în vigoare;

- se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încăstrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente, prin lucrările proiectate, precum și blocarea accesului la acestea;

- în cazul subtraversării DN 72 prin forare, acestea se vor executa din partea cu instalațiile de telecomunicații subterane existente (stalpi, canalizație, cabluri în săpătură);

- executia lucrărilor proiectate în zona instalațiilor de telecomunicații va începe numai cu asistența tehnică din partea Orange Romania Communications.

- predarea amplasamentului privind rețeaua de telecomunicații existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de Predare - Primire Amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute semnate de ambele părți, beneficiar - constructor și Orange Romania Communications S.A., la predarea amplasamentului;

- constructorul nu va astupa santurile în zonele unde cablurile de telecomunicații vor fi descoperite decât după ce delegatul Orange Romania Communications va verifica starea fizică a acestora și modul în care s-a asigurat protecția lor;

- în zonele de apropiere și intersecție cu instalațiile de telecomunicații subterane existente în zona, lucrările de săpătură proiectate se vor executa obligatoriu manual.

Regimul creat pentru infrastructurile fizice ale rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării acestora, introduce condiții favorabile pentru accesul pe proprietatea publică sau privată, la infrastructurile fizice ale operatorilor de comunicații. De asemenea, introduce mecanisme care facilitează coordonarea lucrărilor și inventariază rețelele de comunicații și infrastructurile fizice ale operatorilor de rețele și introduce obligația de echipare cu infrastructură fizică interioară pregătită pentru rețele de mare viteză, pentru toate clădirile noi sau în renovare majoră.

Gospodăria comunală

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere în container amplasat pe parcela care face obiectul PUZ.

Beneficiarul va încheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deșeurilor menajere ritmic, la deponia ecologică.

Pentru toate tipurile de utilități, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile ce le gestionează.

Sistematizarea verticală va fi realizată astfel încât scurgerea apelor meteorice să nu afecteze proprietățile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora.

3.7 Protecția mediului

* Se vor lua măsuri pentru rezolvarea corectă a tuturor utilităților conform cerințelor impuse de avizatori astfel încât să nu fie afectați factorii de mediu: apă, sol, aer, etc. Se va studia scurgerea corectă a apelor meteorice iar deșeurile menajere vor fi pre colectate și depozitate temporar în containerul amplasat pe parcelă; proprietarul va face contract cu o firmă prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere la rampa ecologică.

* Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a zgomotului, vibrațiilor, mirosuri etc, ce pot apărea în cursul aprovizionării și funcționării obiectivelor, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

* Prin punerea în practică a proiectului, nu se evidențiază probleme deosebite din punct de vedere a mediului înconjurător.

* Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 10% din suprafața totală a parcelei (150,00 mp).

3.8 Obiective de utilitate publică

Amplasamentul care face obiectul documentației în vederea extinderii unor clădiri cu spațiu comercial de piese auto este proprietate privată, persoană juridică conform dovezii contractului de vânzare-cumpărare anexat.

Prin soluția de organizare spațial – urbanistică propusă în studiu nu se propun schimbări ale regimului juridic asupra terenurilor.

Servituți: prin structurarea terenului studiat și amplasarea edificabilului propus, a funcțiunilor complementare și a amenajărilor aferente nu se generează servituți pe parcelele învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

3.9 Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

Investiția propusă va fi realizată etapizat prin concretizarea efectivă a două etape:

* Etapa I: este dedicată elaborării tuturor studiilor, proiectelor necesare realizării investiției propuse și obținerea tuturor avizelor și aprobărilor: elaborare studiu geotehnic Af, elaborare studiu de oportunitate, elaborare PUZ. Obținere autorizație construire.

* Aceasta etapă este preconizată a se realiza pe un orizont de timp scurt: 12 luni.

* Etapa II: lucrări de sistematizare a terenului, lucrări de racordare rețele publice sau private de utilități, realizarea clădirilor – timp mediu: 12 luni – 48 luni.

Categorii de investiții suportate de către investitorul privat: toată investiția propusă va cădea în sarcina beneficiarului.

Categorii de investiții suportate de către autoritatea publică locală: nu este cazul. Realizarea investiției propuse nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- * Se propune EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ, pe un teren cu suprafața de **1501 mp**, proprietate a beneficiarului **SC AUTO CRIS COM S.R.L** , situat pe strada Calea Câmpulung, Nr. 105, UTR 34.
- * **Indici urbanistici, valori stabilite în PUZ : POT = 50 %; CUT = 0.68;**
- * Accesul auto și pietonal se va realiza din drumul public DN 72A, Str. Calea Câmpulung.
- * Se vor amenaja spații verzi pe parcelă în proporție de cca 10% din suprafața totală a parcelei (150,00 mp).

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește **modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **PUZ " EXTINDERE C2 ȘI C3 CU SPAȚIU COMERCIAL DE PIESE AUTO, AMPLASARE CONTAINERE METALICE, AMPLASARE TOTEM, SISTEMATIZARE VERTICALĂ INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE LATURI INCINTĂ"**, Municipiul Târgoviște, Str. Calea Câmpulung, Nr. 105, județ Dâmbovița, **constituie act de autoritate al administrației publice locale**, instituit ca urmare a avizării cf. legii și a aprobării sale de către CLMT (Consiliul Local al Municipiului Târgoviște).

1.4. **Nu se vor face intervenții cu caracter modificator pe piesele desenate și în piesa scrisă din documentația elaborată inițial, fără acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaborează în conformitate cu:

- **Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea și completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completările ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 /2001;**
- **Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL și REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. Terenul cu suprafața de **1501 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoană juridică SC AUTO CRIS COM S.R.L.**, cu sediul în Municipiul Târgoviște, conform dovezii actelor de proprietate anexate.

3.1.2. Categoria de folosință actuală a parcelei proprietate privată este "curți construcții" și este situată în Municipiul Târgoviște, str. Calea Câmpulung, Nr. 105, UTR 34, număr cadastral 86183.

3.2. Funcțiunea propusă pentru zona studiată este « zonă instituții și servicii ».

Funcțiunea dominantă a zonei este LMu - "Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m) și TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni(etapa peste 10ani). Terenul este situat în intravilan.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 10 din RGU.

În zona studiată și în vecinătatea acesteia nu s-au identificat riscuri

Utilizari permise cu condiții:

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igienă și sănătate.

4.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zonele expuse la riscuri antropice se interzice.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, cf. art.14 din RGU.

4.3.1. Amplasamentul clădirilor propuse în PUZ are ca vecinătăți imediate, pe parcelele alăturate clădiri cu destinația de servicii/industrie.

4.4. În vederea asigurării cu echipament tehnico-edilitar corespunzător, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

III . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este IS – zonă instituții și servicii de interes general

REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ (planșa nr. 2.1.)

IS Zona instituții și servicii – spațiu comercial de piese auto – unitate funcțională de bază

5. IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ : IS – Zona instituții și servicii.

5.2. Funcțiuni complementare funcțiunii servicii și comerciale. Nu e cazul.

5.3. Funcțiuni interzise: locuire.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcela destinată activităților de servicii:

- activități legate de domeniul auto: comerț legat de domeniul auto, atelier reparații, ITP, prestări servicii legate de domeniul auto.
- containere metalice, totem.
- incintă carosabilă, parcări, zone staționare.
- echipamente edilitare.
- spații verzi amenajate cu valoare ambientală.

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea construcțiilor va respecta "Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației".
- în cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

5.6. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor și clădirilor din zona IS:

- 5.6.1.** Se interzic locuințele, servicii legate de învățământ, culte, sănătate;

CAP. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFAȚA, FORMĂ, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se va menține forma actuală a parcelei. Dacă se consideră necesar se poate dezmembra zona de protecție a LEA 20KV.

5.8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.8.1. Clădirile propuse pe Str. Calea Câmpulung și care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse în planșa nr. 2.1. "Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- Față de limita proprietății spre nord, spre strada Calea Câmpulung - la o distanță de 5,20m, (la minim 18,58 m față de axul DN, respectiv la 11,08 m față de partea carosabilă DN);

5.9. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. La amplasarea clădirilor de tip servicii propuse în PUZ, se vor respecta distanțele stabilite în planșa nr. 2.1. "Reglementări urbanistice – Zonificare" astfel:

- Față de limita proprietății spre est - la o distanță de 0,50 m (clădire existentă) și 3,00m și 6,20 m (clădire propusă);
- Față de limita proprietății spre vest - la o distanță de 1,28 m (clădire existentă) și 2,00 m (clădire propusă);
- Față de limita posterioară a proprietății spre sud – la o distanță de 0,84 m și 2,70 m.

5.10. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

5.10.1. Parcela care face obiectul PUZ va avea acces la circulația publică carosabilă și pietonală existentă pe Str. Calea Câmpulung DN 72A.

5.10.2. Accesesele în clădirile propuse se vor face pe fațada principală - latura de nord dinspre Str. Calea Câmpulung DN 72A;

5.11. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR – vor fi prevăzute 17 locuri de parcare.

5.12. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

5.12.1. Înălțimea maximă a clădirilor va fi: Hcornișă = 6,00 m, H coamă = 7,00 m;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura noii clădiri se subordonează cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și participă la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate.

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

Conceptul arhitectural care a stat la baza soluției urbanistice urmărește construirea unui volum simplu, care să se integreze corect în zona construită.

5.14. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

5.14.1. Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele de energie electrică, apă și canalizare conform avizelor obținute.

În zonele unde există cămine de vane, cămine de canalizare și geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou executată. Se vor executa doar construcții provizorii, fără fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții și întreținerea rețelelor care se află pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație în urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar.

5.14.2. Este obligatorie asigurarea celorlalte utilități în sistem privat: separatoare de hidrocarburi pe parcelă care să precolecteze apele uzate rezultate de pe platforma betonată (planșa "Reglementări echipare edilitară").

5.14.3. Este interzisă autorizarea construcțiilor, fără asigurarea echipării cu toate utilitățile.

5.15. SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

5.15.1 Terenul ramas liber în afara circulațiilor, amprentei la sol a clădirilor, va fi plantat cu gazon, flori, arbuști de talie mică, medie și înaltă; Se propune realizarea de spații verzi în procent de 10% din suprafața terenului.

5.16. ÎMPREJMUIRI

5.16.1. Împrejmuirea pe limitele laterale și posterioara va avea înălțimea maximă de 2,0 m și poate să fie opacă.

5.16.2. Împrejmuirea spre spațiul public va fi transparentă cu înălțimea maximă de 2,0 m dar se acceptă un soclu opac.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) ȘI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

POT = 50,00 % ; CUT = 0.68; Nr. niv. = P+1+M.

Întocmit,
Urb. Miruna CHIRIȚESCU