

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV (BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM) SI IMPREJMUIRE TEREN

Amplasament:

*Str. Calea Ialomitei, nr. 196, (NC 89350),
Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița*

2024

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE LUCRARE: **Plan Urbanistic De Detaliu**

Construire sediu administrativ (birouri, depozitare, showroom) si imprejmuire teren

AMPLASAMENT: **Str. Calea Ialomitei, nr. 196, (NC 89350),
Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița**

FAZA DE PROIECTARE: **PUD**

BENEFICIAR: **S.C. MOON COMIMPEX S.R.L.**

PROIECTANT: **Areal Design S.R.L.
Dr. Urb. Peisg. Lavinia Luparu**

DATA ELABORARII: **mai 2024**

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV :

1. INTRODUCERE

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

2. INCADRARE IN ZONA

- 2.1. Incadrarea in teritoriu, PUG, zona

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Elemente ale cadrului natural
- 3.2. Circulatia
- 3.3. Ocuparea terenurilor
- 3.4. Echipare edilitara
- 3.5. Probleme de mediu
- 3.6. Optiuni ale populatiei

4. REGLEMENTARI

- 4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situatiei existente
- 4.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 4.3. Valorificarea cadrului natural
- 4.4. Modernizarea circulatiei
- 4.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 4.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 4.7. Protectia mediului
- 4.8. Obiective de utilitate publica
- 4.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

5. CONCLUZII

Anexe

- Certificatul de Urbanism nr. 258/14.03.2024;
- Extras de Carte Funciara nr 89350;
- Plan de situatie scara 1:500, PV receptie OCPI ;

Parte desenata

- Incadrare in teritoriu – ortofotoplan
- Incadrare in teritoriu – harta topografica
- Incadrare in PUG UTR 24
- Situatia existenta
- Reglementari urbanistice
- Mobilare exemplificativa
- Reglementari edilitare
- Proprietatea asupra terenurilor

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 258 din 14.03.2024:
Construire sediu administrativ (birouri, depozitare, showroom) si imprejmuire teren
- ❖ Amplasament
Str. Calea Ialomitei, nr. 196, (NC 89350), Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
- ❖ Beneficiar
S.C. MOON COMIMPEX S.R.L.
- ❖ Proiectant urbanism **Areal Design S.R.L.**
 Dr. Urb. Peis. Lavinia Luparu
- ❖ Data elaborării **mai 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Scopul prezentei documentații este de studiere a suprafeței de teren de 2.365,00 mp în intravilanul Municipiului Târgoviște, în vederea realizării unui sediu administrativ, amenajând și reglementând întreaga proprietate a beneficiarului.

Terenul cu suprafața de 2.365,00 mp, proprietate a beneficiarului, persoana juridica S.C. MOON COMIMPEX S.R.L., conform *Act de alipire nr. 3314 / 19.12.2023*, este situat în intravilanul localității.

În Certificatul de Urbanism nr.258 din 14.03.2024 eliberat de Primăria Municipiului Târgoviște s-a impus elaborarea PUD. Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism *PUZ "Calea Ialomitei — Baza de Agrement CRIZANTEMA"*, aprobată de Consiliul Local Municipiul Târgoviște prin *HCL nr. 383 / 29.11.2006*. În conformitate cu prevederile documentației de urbanism *PUZ* aprobată și *RLU* aferent, art. 12.2., coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. d), autorizarea investiției este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism PUD.

Scopul PUD, conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. b) „prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.”

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 48, alin. (2) „*Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:*

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;*
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;*
- d) accesele auto și pietonale;*
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;*
- î) conformarea spațiilor publice.” și alin. (3) „Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.”*

După aprobarea PUD se poate întocmi documentația în vederea emiterii autorizației de construire.

1.3. Surse documentare și avize obținute

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente în curs de realizare/aprobare, precum și studiul Geotehnic solicitat în CU și se vor propune soluții pentru corelarea acestora.

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- P.U.G. Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 383 / 29.11.2006;
- Certificatul de Urbanism nr. 109/14.02.2023;
- Extrase de Carte Funciară și acte de proprietate;
- Planul de situație vizat OCPI
- Studiul geotehnic
- Studiu topografic vizat OCPI
- Anunțuri informarea publicului;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;

2 . INCADRARE IN ZONA

2.1. Incadrarea în zonă

Amplasamentul care face obiectul documentației PUD este situat în partea de est a teritoriului administrativ al Municipiului Târgoviște.

În planșa nr. planșa *U.0.1. INCADRARE IN TERITORIU - ORTOFOTOPLAN* - scara 1 : 5.000 este prezentată poziția parcelei care face obiectul PUD în relație cu artera de circulație majoră – strada **Str. Calea Ialomiței**, stradă de categoria a III-a, stradă colectoare, care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, este asfaltată conform clasei tehnice din care face parte, se circula în dublu sens.

În planșa nr. *U.0.2. INCADRARE IN TERITORIU - HARTA MILITARA* - scara 1 : 5.000 este prezentată poziționarea amplasamentului pe harta topografică militară din perioada socialistă, perioadă în care pe amplasamentul PUD nu existau construcții, iar întreaga zonă nu era amenajată, zona cunoscând o dezvoltare expansivă în ultimii 10 ani.

În planșa nr. *U.0.3. INCADRARE IN PUG* - scara 1 : 10.000 este prezentată poziția amplasamentului în intravilanul existent, aprobat al municipiului Târgoviște.

Proprietatea beneficiarului este situată în - *UTR 14*.

Conform PUG și RLU parcela aparține zonei funcționale dominante de L – Locuire.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Din punct de vedere geomorfologic terenul este plan și stabil, fără risc.
- Din punct de vedere litologic - geotehnic, forajele executate au interceptat pământuri slab coezive și necoezive ce se încadrează la terenuri bune de fundare cu compresibilitate mică, risc redus.
- Structural, zona se caracterizează prin straturi orizontale fără o tectonică complicată - fără riscuri.
- Hidrologic și climatic: aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 100 — 150 mm în 24 de ore, fără potențial de risc la fenomenele de inundabilitate.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV (BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM) SI IMPREJMUIRE TEREN

- Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic se situează sub adancimea de investigare — risc redus.

- Seismic zona studiată este situat într-o zonă cu intensitate seismică 8. pe scara MSK unde indicele 1 reprezintă o perioadă de revenire de cca. 50 ani — TISC seismic mare.

- Antropic, terenul a fost folosit în trecut cu destinația teren agricol, neexistând riscul interceptării de umpluturi antropice îngropate sau diverse tipuri de rețele în funcțiune sau dezafectate — risc redus.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în forajele geotehnice executate deoarece este situat sub adancimea de investigare. Apa nu are iniluență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor.

Factori avuți în vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterană	Lucrări fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fara risc	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0.30g$	3
TOTAL puncte		9

Categoria geotehnică rezultată din corelarea elementelor de mai sus este, cu risc geotehnic redus.

3.2. Circulația

Terenul care a generat PUD (parceta beneficiarului) are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună fiind delimitat la sud de Calea Ialomiței (DN 71) .

Strada Calea Ialomitei (artera majora de circulație) este in prezent modernizată cu patru benzi de circulație și are lungimea de 802 m de la intersecția Calea București la sensul giratoriu de la Complexul Turistic de Natație Târgoviște . Are carosabil variabil de 14-15 m lățime iar in dreptul obiectivului are trotuar asfaltat.

Ca reper zona studiată se regăsește între Complexul Turistic de Natație si magazinul LIDL.

Conform prevederilor Ordonantei nr. 43/1997 actualizata privind regimul drumurilor, Calea lalomitei(DN 71) se clasifica d.p.d.v. functional in drum national principal.

Străzile din localitățile urbane se clasifică în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le indeplinesc. Calea lalomitei se încadrează la străzi de categoria a III-a (Calea lalomitei)-colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale si le dirijează spre strazile de legatură sau magistrale.

3.3. Ocuparea terenurilor

3.3.1. Vecinătăți, funcțiuni, relații cu alte documentații de urbanism :

- Suprafața de teren care face obiectul documentației PUD cu numărul cadastral NC 89350 este situata într-o zona favorabilă dezvoltării activităților economice din punct de vedere urbanistic.

Din punct de vedere funcțional, în teritoriul cuprins în zona studiată prin PUD există următoarele destinații:

- zona rezidentiala joasa : P, P+1, P+2;
- zona rezidentiala înaltă, colectivă : până la P+8;
- terenuri intravilane și extravilane, categoria de folosinta “arabil”;
- zona circulatie carosabila si pietonala publica (DN 71 - Calea lalomitei, DE 7/394, drumuri de exploatare);

- zona mixta : industrie si servicii;
- zonă de agrement

Funcțiunea dominantă a zonei în care se va integra și amplasamentul studiat este : *L - locuire* conform PUG, iar conform PUZ aprobat este *Iz - Zonă de dotări de interes public zonal*.

În vecinătatea amplasamentului care face obiectul PUD există clădiri pentru servicii, sedii de birouri și depozite, cu regim de înălțime mic, durabile în stare tehnică bună.

3.3.2. Suprafața, forma și dimensiunile terenului care face obiectul PUD

Terenul care a generat studiul este situat într-un front constituit care s-a dezvoltat pe axa de circulație, strada Calea Ialomiței (artera principală de circulație).

Terenul este în totalitate proprietate privată a beneficiarului S.C. MOON COMIMPEX S.R.L. conform *Act de alipire nr. 3314 / 19.12.2023* și are suprafața de **2.365,00 mp**.

Categoria de folosință a terenului proprietate privată care face obiectul PUD este "curți-construcții", NC 89350, situat în intravilanul Municipiului Târgoviște, strada Calea Ialomiței, nr. 196, și are următorii vecini :

- Nord : proprietate privată – NC 84307;
- Sud : strada Calea Ialomiței, NC 83945;
- Est: proprietate privată ROMFOUR – NC 72508 ;
- Vest : proprietate privată NC 5686

Terenul studiat este nu amplasat în vecinătatea unui monumentului istoric și nici în zona de protecție.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, modificarea prevederilor din PUG și RLU aprobat se poate realiza numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu întocmit conform legislației în vigoare.

3.3.3. Regimul economic

INDICATORI URBANISTICI	
Criteriu	Situația existentă cf. PUZ aprobat
U.T.R.	14
Zona funcțională dominantă / specifică zonei cf. PUZ aprobat cu HCL 383-29.11.2006	L / Iz
POT maxim	30 %- 45%
C.U.T. maxim	0,5 - 2,0
Nr. Niv	1,5 - 3,5
H maxim	S+P+1
Funcțiune dominantă	L - Locuire
Reglementări specifice zonei	Iz - Zona de dotări de interes public zonal
POT maxim	45,00%
C.U.T. maxim	2
Nr. Niv	3,5
H maxim	S+P+1

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV (BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM) SI IMPREJMUIRE TEREN

BILANT TERITORIAL		
IZ - ZONA DE DOTARI DE INTERES PUBLIC ZONAL		
	Situatia existenta in teren	
	Suprafata (mp)	%
Zona de constructii C1 - sediu de firma si hala de productie	Sc = 180 mp Sd = 402 mp	8%
Zona spatii verzi	-	-
Zona pentru circulatii - circulatii pietonal; - circulatii carosabile, platforme betonate	-	-
Suprafata neamenajata	1192 mp	92%
Suprafata totala teren	2365 mp	100%

Terenul este situat în: UTR nr. 14.

Categoria de folosință: Curți-Construcții.

Zonă de impozitare: „B”.

Funcțiunea dominantă a zonei: L — Locuire.

Tipuri de subzone funcționale: Li, Lc.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: C (cu amănuntul, cu volum mic de desfacere și transport), SP, TE, Cr.

Funcțiuni interzise pe parcelele L: prestări servicii cu caracter poluant și cu volum mare de transporturi.

Utilizări permise cu condiții: În zona de protecție a drumurilor publice, a echipamentelor tehnico-edilitare, în zona de protecție pe baza normelor sanitare.

Interdicții permanente de construire: În zona de protecție și exploatare LEA 110 kV, pentru care s-a instituit servitute de utilitate publică; Este interzisă orice construcție sau amenajare (construcții provizorii — chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public; Este interzisă autorizarea obiectivelor poluante sau care prezintă riscuri tehnologice.

Reglementări specifice Iz (Zonă de dotări de interes public zonal).

În prezent, suprafața de teren care face obiectul studiului (parcelele proprietatea beneficiarilor) este împrejmuită parțial și utilizată.

Beneficiarii intenționează să construiască pe suprafața amplasamentului un sediu administrativ, alcătuit din birouri, depozit și showroom, P+1 și împrejmuire teren.

Potrivit extrasului de carte funciară pe parcelă se află construcția (NC 89350-C1) cu destinația *construcții industriale și edilitare* (sediul firmă și hală producție, construită în anul 1997), regim de înălțime S+P+1, în suprafață construită la sol de 180,00 mp. Deține Certificat de performanță energetică.

Parcelele din vecinătatea amplasamentului din partea de est și vest sunt construite – *curți construcții*, cea din partea de nord sunt neconstruite cu categoria de folosință *arabil*.

Distanțele, ca repere cardinale ale obiectivului propus sunt:

Est – Romfour - depozit la distanță de 0,60 m;

- sediu birouri la distanță de 11,40 m,

Vest - showroom la distanță de 57,40 m,

- locuință funcțională la distanță de 46,0 m;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV (BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM) SI IMPREJMUIRE TEREN

3.3.4. Regimul tehnic

Teren proprietate privată în suprafață totală de **2.365,00 mp** categoria de folosință **Curți-Construcții**, rezultat în urma alipirii a 5 parcele de teren, conform Extras de carte funciară pentru informare nr. 47468 / 13.03.2024, NC/CF 89350.

Accesul carosabil și pietonal către circulația publică a Municipiului Târgoviște, se realizează direct din drumul public Calea Ialomitei.

Potrivit extrasului de carte funciară pe parcelă se află construcția (**NC 89350-C1**) cu destinația construcției industriale și edilitare (sediul firmă și hală producție, construită în anul 1997), regim de înălțime S+P+1, în suprafață construită la sol de 180,00 mp. Deține Certificat de performanță energetică.

Parcela a fost studiată în cadrul documentației de urbanism PUZ "Calea Ialomitei — Baza de Agrement CRIZANTEMA", aprobată de Consiliul Local Municipiul Târgoviște prin HCL nr. 383 / 29.11.2006.

Conform documentației de urbanism PUZ și RLU aferent, parcela NC 89350 aparține zonei **Iz — Zonă de dotări de interes public zonal**.

Indicatori urbanistici maxim admiși: **POT = 30%-45%; CUT = 0,50-2,00; Niv. = 1,50-3,50**.

Prin noua documentație nu se admite modificarea indicatorilor urbanistici aprobați.

În conformitate cu prevederile documentației de urbanism PUZ aprobată și RLU aferent, art. 12.2., coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (1), lit. d), autorizarea investiției este condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism PUD.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. b) „prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

3.4. Echipare edilitară

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată – Calea Ialomitei există rețeaua electrică publică LEA 20 / 0,4 KV pentru racordarea investiției propuse.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a construcțiilor existente în cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de reducere a presiunii existente pe strada Calea Ialomitei.

Alimentarea cu apă

În zona studiată, există conducte publice de alimentare cu apă, camine de vizitare cu bransamente în spațiul public al străzii Calea Ialomitei.

Rețele de canalizare

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajeră pe strada Calea Ialomitei.

3.5. Probleme de mediu

- zona studiată nu este supusă riscurilor naturale previzibile și/sau antropice și nici nu există activități poluante care ar putea stăniți activitatea propusă.

- beneficiarul trebuie să asigure toate condițiile pentru funcționarea în bune condiții a obiectului de investiție propus astfel încât să nu incomodeze vecinătatea indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

- beneficiarul va trebui să amenajeze spații verzi și platforma pentru pre colectarea deșeurilor menajere;

- investiția propusă nu ridică probleme din punct de vedere al afectării factorilor de mediu ;

3.6. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportuna realizarea unei investiții cu destinația de: sediu administrativ (birouri, depozitare și showroom), prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea necesarului de parcaje și spații verzi pe parcela beneficiarului.

Se scontează pe creșterea bugetului prin achiziționarea de taxe.

Zona se pretează la astfel de investiții datorate facilității accesului carosabil și pietonal.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare, analizei situatiei existente

- S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a edificabilului propus, astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără sa se inducă servituti asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul acestora;

- Noua investitie va avea regimul de inaltime P+1 și se va amplasa în partea de nord a proprietatii beneficiarului, spre latura posterioară a terenului.

- Definirea edificabilului se va face astfel încât proprietatile învecinate sa nu fie afectate, cu respectarea distanțelor minime impuse prin prevederile Codului Civil actualizat.

In urma analizei si informatiilor din capitolele anterioare, se aprecieaza ca parcela privata indeplineste conditiile de constructibilitate, cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism **PUD** conform prevederilor Legii 350/2001 republicata privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

4.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General si Regulamentului local

Parcela care face obiectul PUD este in intravilanul Municipiul Târgoviște conform HCL nr.128/2016. P.U.G. Municipiul Târgoviște aprobat prin H.C.L. nr. 9 din Ianuarie 1998 în vigoare conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin H.C.L. nr. 239/29.06.2018 și conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 383 / 29.11.2006

Conform prevederilor RGU aprobat prin HG 525/1996, este necesar sa se asigure locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii propuse conform Anexei nr.5 si dimensionarea spatiilor verzi conform prevederilor Anexei nr.6.

In vecinatatea amplasamentului care face obiectul PUD avem următoarele zone: zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona mixta servicii si industrie, zone arabile intravilane și extravilane.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv pentru realizarea unei investitii în zona *lz* — **Zonă de dotări de interes public zonal**, datorita posibilitatii asigurarii cu utilitati a investitiei propuse, accesibilitatii usoare si compatibilitatii dintre functiuni.

Se adauga lipsa oricăror restrictii privind riscurile antropice si/sau naturale, conform studiului geotehnic si lipsa patrimoniului cultural.

Realizarea investiției nu ridică probleme din punct de vedere arhitectural ținând cont că arhitectura zonei este una simplă, modulată conform tipului de activitate propus.

4.4. Modernizarea circulatiei

Accesul rutier la Calea Ialomiței se va realiza direct, cu racordare simplă, razele de racordare vor fi de min. 9.00m. Accesul rutier va avea lățimea in zona limitei de proprietate de 5.00 m iar panta accesului rutier va fi de 2,5% spre obiectiv, astfel apele pluviale vor fi dirijate spre incinta obiectivului, nu spre Calea Ialomitei. Circulatia auto la intrarea in incintă și ieșirea se va desfășura doar pe relația la dreapta, axul drumului fiind reprezentat de linie dublă neîntreruptă .

Apele pluviale de pe strada Calea Ialomitei se duc către gurile de scurgere existente racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Targoviste.

Conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU – “Parcaje” pentru constructii administrative cuprinse in anexa nr.1 la pct. 1.1.1 – 1.1.13 vor fi prevazute cate un loc de parcare pentru 10 - 30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Beneficiarul estimeaza un numar de 15 salariati. Rezulta necesitatea asigurării unui loc de parcare + sporul de parcare de 20% = obligativitatea realizarii a doua locuri de parcare. Se propune realizarea a minim 10 locuri de parcare pentru masini mici (autoturisme) si a 2 locuri de parcare pentru camioane, supraterane, pe o platforma betonata amenajata in incinta.

Locurile de parcare se amenajează doar in incinta obiectivului.

Se estimeaza un trafic de 8-10 autoturisme și 1 camion pe zi.

Accesul carosabil si pietonal pe parcela obiectivului se va realiza din strada Calea Ialomiței.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV (BIROURI, DEPOZITARE, SHOWROOM) SI IMPREJMUIRE TEREN

Capacitati de transport maxime admise : Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 “ Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere”.

- gabaritul drumului(Calea Ialomitei) : 21,60 metri;
- gabaritul drumurilor din incinta : 5 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

4.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Parcela studiata are ca functiune dominanta propusa: *Iz* — *Zonă de dotări de interes public zonal*.

INDICATORI URBANISTICI				
Criteriu	Situatia existenta in teren		Reglementari propuse	
U.T.R.	14		14	
Zona functionala dominanta / specifica zonei cf. PUZ aprobat cu HCL 383-29.11.2006	L / Iz		Iz	
POT maxim	30 %- 45%		45,00%	
C.U.T. maxim	0,5 - 2,0		2	
Nr. Niv	1,5 - 3,5		3,5	
H maxim	S+P+1		S+P+1	
Funciune dominanta	L - Locuire		Iz - Zona de dotari de interes public zonal	
Reglementari specifice zonei	Iz - Zona de dotari de interes public zonal			
POT maxim	45,00%		45,00%	
C.U.T. maxim	2		2	
Nr. Niv	3,5		3,5	
H maxim	S+P+1		S+P+1	
BILANT TERITORIAL IZ - ZONA DE DOTARI DE INTERES PUBLIC ZONAL				
	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
Zona de constructii C1 - sediu de firma si hala de productie	Sc = 180 mp Sd = 402 mp	8%	Sc = 1064,25mp Sd = 2128,5 mp	45%
Constructie propusa P+1: sediu administrativ (birouri, depozitare, showroom)				
Zona spatii verzi - gazon - plantatii arbori	-	-	709,5 mp	30%
Zona pentru circulatii - circulatii pietonal; - circulatii carosabile, platforme betonate	-	-	591,25 mp	25%
Suprafata neamenajata	1192 mp	92%	-	-
Suprafata totala teren	2365 mp	100%	2365 mp	100%

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica :

- ✓ Se definește edificabilul clădirii cu regim de înălțime P+1 - S+P+1.
- ✓ Se definește edificabilul clădirii cu suprafața maximă admisă $S_c = 1064,25$ mp.
- ✓ Se stabilește H maxim pentru investiția propusă : H_{max} . la coama = 10,0 m;
- ✓ Edificabilul propus se va retrage față de limitele proprietății conform prevederilor planșei “ U.2 - Reglementări urbanistice “ astfel :
 - retragere minimă față de drumul public cu minim 5,0 m (Str. Calea Ialomitei);
 - retragerea minimă față de limitele laterale este de 3,0m;
 - retragerea minimă față de limita posterioară este de 3,0 m;
- ✓ retragerea minimă este de 1,0m a clădirii existente C1 față de limita cu Romfour;
- ✓ Se stabilește un acces carosabil și pietonal pe parcela privată; locurile de parcare se vor realiza conform planșei “Reglementări urbanistice – Mobilare exemplificativă“, realizate perpendicular pe aleea din incintă – 12 locuri de parcare supraterane (10 locuri parcare mașini mici și 2 locuri de parcare mașini mari).
- ✓ Se vor amenaja accese pietonale distincte pentru clienți/personal. La faza DTAC se admit modificări ale acceselor în clădire.
- ✓ Se amplasează platforme pentru deseuri menajere pe proprietatea privată și se asigură evacuarea ritmică a acestora la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată;
- ✓ Se propune amenajarea de spații verzi în proporție de cca 30 % din suprafața totală a proprietății private(suprafața propusă de 709,5 mp).

4.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin racordare la linia electrică aeriană LEA 0,4 KV existentă în zonă, în spațiul public al Căii Ialomitei.

Alimentarea cu apă

Se propune extinderea racordului existent la sistemul public de alimentare cu apă al zonei existent pe strada Calea Ialomitei. Rețele de apă din municipiul Târgoviste asigură debitele de apă și presiunea necesară funcționării obiectivului propus.

Canalizarea menajera

Se va asigura prin extinderea racordului existent la rețeaua de canalizare existentă pe strada Calea Ialomitei conform avizului obținut de la gestionarul de utilități.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune extinderea rețelei de gaze și racordarea la aceasta , conform avizului gestionarului de utilitate.

Gospodăria comunala

Se va amenaja o platformă specială pentru colectarea și depozitarea temporară a deșeurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic și transportate la deponia ecologică cea mai apropiată (rampa de gunoi de la Aninoasa).

4.7. Protecția mediului

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu nu se ridică probleme deosebite.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

4.8. Obiective de utilitate publică

Terenul aferent investiției propuse și amenajărilor aferente este în totalitate proprietate privată a beneficiarului proiectului; amenajările propuse pe parcelă nu generează servituti pe parcelele vecine.

In plansa nr. U.5 “ Proprietatea asupra terenurilor “ scara 1 : 1000 sunt prezentate tipurile de proprietati asupra terenurilor in zona studiata, astfel: - Terenuri proprietate privata persoane fizice sau juridice – terenul beneficiarului si proprietatile invecinate.

- Terenuri domeniu public de interes local și național.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUD se propun urmatoarele:

- racordul la drumul public se păstrează cel existent ;

- toate lucrarile privind echiparea cu utilitati a obiectivului propus (racorduri, bransamente, retele, echipamente edilitare) se vor face pe cheltuiala beneficiarului privat si raman proprietatea publica a administratorului utilitatilor respective.

4.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Invetitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a investitiilor vecine.

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

- **Etapa I** : lucrari de sistematizare a terenului(decopertare, asigurare pante pentru scurgere ape pluviale, etc), realizarea accesului pe parcela privata, a platformei betonate si imprejmuirea terenului – timp scurt;
- **Etapa II** : realizarea investitiei propuse – cladirea cu destinatia sediu administrativ si amenajarea spatiilor verzi; realizarea echiparii tehnico edilitare – sistem pubic/privat conform avizelor gestionarilor de utilitati – timp mediu;

Categoriile de investitii suportate de catre investitorul privat : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la drumul public.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala : nu este cazul.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Se propune realizarea unui sediu administrativ, regim de inaltime P+1, pe terenul privat al beneficiarului conform prevederilor plansei *Reglementari urbanistice* și plansei *Mobilare exemplificativă*.

Se aprecieaza ca investitia va fi profitabila din punct de vedere economic atat pentru investitor cat si pentru comunitatea locala prin crearea de locuri de munca si cresterea veniturilor la bugetul local.

Solutiile propuse pentru echiparea tehnico edilitara a obiectivului de investitii propus, respectiv traseul retelelor edilitare si pozitia principalelor echipamente, reprezinta rezolvari de principiu pentru aceasta etapa de proiectare si nu exclud aparitia unor modificari ulterioare, in fazele urmatoare de proiectare ;

Indicatori urbanistici, valori maxime:

POT max= 45%; CUT max =2,0 ;

Regimul de inaltime: S+P +1– maxim 10m ;

Accesibilitatea pe parcela este buna si va permite accesul usor al autovehiculelor de pompieri, daca situatia o va cere.

Întocmit,
Dr. Urb. Peisg. Lavinia Luparu