



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

PUZ – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU CONSTRUCTIE P+2 (SHOWROOM MOBILA SI SPATII BIROURI)

Municipiul Targoviste, Aleea Sinaia, nr. 38A, judet Dambovita

Beneficiar: SC TILLIS DESIGN SRL – Targoviste, Str. Dinu Lipatti, nr. 1, bl. 39, ap. 50

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU CONSTRUCTIE P+2(SHOWROOM MOBILA SI SPATII BIROURI)**
2. Adresa : Aleea Sinaia,nr. 38A, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **SC TILLIS DESIGN SRL – Targoviste, Str. Dinu Lipatti, nr. 1, bl. 39, ap. 50**
5. Data : Mai 2021; cod proiect Z426

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Circulatia
- 2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta
- 2.5. Echiparea edilitara
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
 - 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

I.DISPOZITII GENERALE

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

ANEXE :

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 454/23.04.2021

CONTRACT DE VANZARE autentificat cu nr. 2346/07.07.2017

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE autentificat cu nr. 427/17.02.2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA ACTUALIZAT

PLAN DE SITUATIE VIZAT OCPI

CERTIFICAT DE INREGISTRARE

PLAN DE SITUATIE VIZAT O.C.P.I.

PIESE DESENATE

0.1.	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
0.2.	INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 5000
0.3.	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 1500
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 750
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 750
2.2.	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500
5.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea lucrarii: **PUZ – EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU CONSTRUCTIE P+2(SHOWROOM MOBILA SI SPATII BIROURI)**
2. Adresa : Aleea Sinaia,nr. 38A, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **SC TILLIS DESIGN SRL – Targoviste, Str. Dinu Lipatti, nr. 1, bl. 39, ap. 50**
5. Data : Mai 2021; cod proiect Z426

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unor cladiri(showroom mobila si spatii birouri) pe un teren cu suprafata totala de **2739 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana juridica SC TILLIS DESIGN SRL**, format din doua parcele cu numerele cadastrale 83157(S= 2278 mp) si 76190(S= 461 mp), situat pe Aleea Sinaia, UTR 30.

In Certificatul de Urbanism nr. 454/23.04.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic verificat Af;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona

In plansa 0.1. "Incadrarea in teritoriu si in localitate" scara 1 :25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a municipiului Targoviste, adiacent strazii Aleea Sinaia.

Parcelele care fac obiectul PUZ sunt amplasate in partea nordica a teritoriului administrativ al municipiului Targoviste. Pe plansa de " Incadrare in teritoriu si localitate " au fost prezentate principalele elemente caracteristice pentru municipiul Targoviste : circulatia carosabila majora (DN72, DN 72A, DN 71), circulatia feroviara.

In plansa 0.2. "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste" scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Amplasamentul care a generat PUZ se afla in UTR 30.

Funciunea dominanta a zonei, conform PUG aprobat este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10,0m) - LMu. Parcelele care fac obiectul PUZ apartin zonei I – zona unitati industriale, depozitare si transport.

In plansa nr. 0.3. – " Incadrarea in zona" sc. 1:1500 este prezentat amplasamentul care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ si limita zonei studiate in PUZ .

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr-un front construit preexistent, cu functiunea de : industrie, si insertii de spatii comerciale/prestari servicii.

Ca reper in zona studiata se regasesc :

- Universitatea Valahia Targoviste;
- Fan Curier;
- Dedeman;
- Restaurant Sheriff;
- Digitech;
- Raiman service auto.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic teritoriul apartine partii nordice a Campiei Romane, subunitatea Campia piemontana a Targovistei.

Municipiul Targoviste este situat intre cursul superior al Ialomitei si cel mijlociu al Dambovitei, si corespunde trecerii de la zona subcarpatica la cea de campie, forma de relief in care se incadreaza fiind Campia Targovistei.

Stratul acvifer freatic este situat la cote medii de cca – 20 m de la cota terenului natural.

Climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori:

- temperatura medie anuala +10,6°C
- temperatura minima absoluta -33,0°C
- temperatura maxima absoluta +40,5°C
- temperatura medie a lunii iulie este de 22°C
- temperatura medie a lunii ianuarie este de -2.4°C \
- media anuala a precipitatiilor 580 - 600 mm/an;
- adancimea de inghet conform STAS 6054-77 se situeaza la 0,80-0,90 m. de la nivelul terenului;
- directia predominanta a vantului este NE in procent de 18%;
- conform NP-082-04, zona se incadreaza din punct de vedere al actiunii vantului viteza de referinta a vantului $U_{ref}=25$ m/s, iar presiunea de referinta a vantului q_{ref} este de 0,40kN/m².
- conform CR 1-1-3/2005, reglementare tehnica de evaluare a actiunii zapezii asupra constructiilor, amplasamentul apartine zonei B, cu o incarcare de referinta $s_{0,k}=1,2$ kN/m² cu perioada de revenire de 10 ani si $s_{0,k}=2,0$ kN/m² cu o perioada de revenire de 50 ani.
- conform Normativ P100-1/2006 pentru protectia antiseismica a constructiilor, din punct de vedere seismic zona se caracterizeaza prin urmatoarele elementele:
 - Perioada de colt " $T_c=0,70$ "
 - Coeficient " $a_g=0,24$ ". Conform macrozonarii seismice dupa codul de proiectare seismic privind zonarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR(perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani.
- conform STAS 11 100/1993, se situeaza in interiorul izoliniei de intensitate macroseismica $I = 7_1$ (sapte) pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 100 ani.

Concluzii si recomandari

La data cercetarilor pe perimetrul cercetat se gasea o cladire Parter, care avea fundatii izolate directe la adancimea de 2.00 m

Ca urmare a cercetarilor geotehnice efectuate pentru prezentul proiect s-a executat o sapatura deschisa la fundatia cladirii existente (Parter), continuat cu un sondaj la adancimea de 6.00 m.

Din punct de vedere al stabilitatii, terenul se prezinta in conditii de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea cladirii existente.

Din punct de vedere litologic, in sondajul geotehnic executat s-au interceptat incepand cu adancimea de -0,80 m argile prafoase, plastic vartoase, cu concretiuni calcaroase si oxizi de fier si mangan, iar stratul de baza reprezentat de pietrisuri cu bolovanis in masa de nisip argilos, galben cafeniu, a fost interceptat la adancimea de 3.70 m.

La data cercetarilor nu au fost interceptate infiltratii de ape subterane, pana la adancimea de 6.00 m.

Pe baza litologiei interceptate in sondajul geotehnic putem incadra perimetrul cercetat in terenuri bune pentru fundarea directa (conform NP 074/2014 - punct A1.2.1. c).

Platforma existenta este formata din pavele care stau pe un strat de nisip cu pietris gros de cca. 10 cm, iar sub acesta un strat de beton gros de cca. 45 cm, care sta pe un alt strat de balast gros de 10 cm. Conform STAS 2914-84 si STAS 1709/2-90 pamanturile interceptate sub stratul de umpluturi sunt de tipul P4, foarte sensibile la fenomenul de inghet-dezghet si la variatiile de umiditate.

Pe baza rezultatelor obtinute in laboratorul geotehnic se pot face urmatoarele clasificari conform STAS 2914-84 (Lucrari de drumuri - Terasamente. Conditii tehnice generale de calitate):

- terenul de sub stratul de umpluturi este constituit din argile prafoase conform STAS

1243-83 si SR EN ISO 14688-1:2005 "Cercetari si incercari geotehnice.

Identificarea si clasificarea pamanturilor. Partea 1: Identificare si descriere";

- calitatea ca material pentru terasamente este medie, tip 4b.

Conform STAS 2914-84 si STAS 1709/2-90 pamanturile interceptate sub stratul de umpluturi sunt de tipul P4, foarte sensibile la fenomenul de inghet-dezghet si la variatiile de umiditate.

Perimetrul cercetat se incadreaza conform indicelui de umiditatea Thornthwaite (Im) in tipul II cu $0 < Im < 0.20$ (cf. STAS 1709/1-90).

Avandu-se in vedere litologia terenului facem urmatoarele recomandari:

• Menționăm că structura imobilului existent va trebui expertizată de către un inginer de

structură în vederea stabilirii tipului de construcție și a stării tehnice. Aceste date vor constitui baza detaliată a soluției de extindere coroborată cu caracteristicile fizico- mecanice ale terenului de sub talpa fundațiilor existente.

• In funcție de concluziile care se vor desprinde și din expertiza tehnică la structura de rezistență a imobilului existent, se va definitiva soluția de extindere, inclusiv executarea de subzidiri și/sau lărgiri ale fundațiilor, dacă se consideră necesar, terenul de fundare recomandat în acest caz fiind stratul argilos-prăfos interceptat sub adâncimea de îngheț.

• Se recomandă repararea sistemului perimetral de colectare și evacuare a apelor pluviale, astfel ca acestea să nu pătrundă sub construcție, prin refacerea trotuarelor perimetrare din jurul imobilului (panta de 5%), precum și a canalizărilor.

• Se va lua în considerare de către proiectant, refacerea și racordarea utilităților la sistemul stradal (ape uzate, canalizare).

• De asemenea se recomandă realizarea canalizării de apă în sistem monolitic sau tub PVC, pentru a nu avea pierderi de apă și scurgeri sub talpa construcției, cu respectarea funcționalității.

- Se recomandă ca proiectantul să țină seama de cotele rezultate din sistematizarea pe verticală.
 - La stabilirea adâncimii de fundare a viitoarei extinderi se recomandă să se țină cont de adâncimea de fundare a clădirii existente, iar pentru fundarea totemului se va ține cont de valoarea adâncimi maxime de îngheț (0.80-0.90 m conform STAS 6054/77).
 - Astfel pentru construirea viitoarei extinderi se recomandă fundarea directă începând de la cota de -2.00m.
 - Se recomandă o presiune convențională de calcul (la adâncimea de 2.00 m conform NP112-14) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundației de 1,00 m, de $P_{conv} = 250$ kPa. Pentru adâncimi mai mici/mari de fundare și lățimi diferite de 1,00 m ale tălpii fundației corecțiile se vor face conform NP 112-14.
 - o Categoria de teren la săpătură manuală este 100% foarte tare - poziția 46 din normativul TS 1995.
 - o Pentru completarea elementelor necesare proiectării se dau mai jos următoarele valori ale caracteristicilor fizice și mecanice ale terenului natural: o stratul de argilă prăfoasă galben cafenie
 - unghiul de frecare internă de 16-20 grade,
 - coeziunea de 15-18 daN/cm²,
 - greutatea volumetrică de 18.80-19.30 kN/m³.
 - Coeficient de pat $K_s = 1.1$ daN/cm³.
 - o stratul de pietriș cu bolovăniș în masă nisipos-argilooasă galben cafenie
 - unghiul de frecare internă de 28-32 grade,
 - coeziunea de 0-5 daN/cm²,
 - greutatea volumetrică de 19.30-20.5 kN/m³.
 - Coeficient de pat $K_s = 3.2$ daN/cm³.
 - Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru perimetrul de teren descris mai sus, orice modificare de amplasament impunând efectuarea unui nou studiu geotehnic.

2.3. Circulatia

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila si pietonala foarte buna fiind delimitat de Aleea Sinaia (DN 72) pe latura de vest si de un drum de acces pe latura de est (drum privat NC 76198 – pentru care exista o conventie privind constituirea unui drept de trecere cu SC Legume fructe SRL).

Accesul carosabil pe parcelă se asigură din drumul public Aleea Sinaia (DN71), zona studiata in P.U.Z. fiind reprezentată de un sector de 102m al acestuia. Intrarea se face la km 50+322 al DN71, pe partea dreaptă, în proximitatea intersecției dintre DN71 și DN72.

Pe sectorul cercetat în cadrul PUZ reprezintă o stradă de legătură, cu 4 benzi de circulație, câte două pe sens, în lățime de cate 3.50m fiecare (14.00m în total). Carosabilul străzii este modernizat.

Pe carosabilul existent este asigurată scurgerea apelor prin pantele transversale și longitudinale și existența unor guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului, acestea fiind suficiente.

Trotuarele existente pe ambele părți au lățimi variabile de 1.50 – 3.00m. Acestea sunt din asfalt și sunt încadrate cu borduri mari 20 x 25 cm, pe partea dinspre carosabil și cu borduri mici 10 x 15 cm pe partea dinspre proprietăți. Bordurile se afla într-o stare bună și nu trebuie înlocuite.

În zona investiției, Aleea Sinaia a fost lărgită cu câte o alveolă cu lățimea de 3,50m pe fiecare parte pentru a face loc stației de autobuz "Transformator" Pe partea dreaptă, cu investiția, stația de autobuz are lungimea de 20m, cu două racordări, de 15m și 20m; Pe partea stângă, stația are lungimea de 40m, cu două racordări de câte 20m fiecare.

În prezent accesul pe parcelă este amenajat, dar necesită reorganizare și modernizare.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1 - "Situatia existenta" sc 1:750 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, caile de comunicatie existente in raport cu amplasamentul studiat.

Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front constituit, care s-a dezvoltat pe axa de compozitie Aleea Sinaia.

Funciunea dominanta a zonei, conform PUG aprobat este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10,0m) - LMu. Parcelele care fac obiectul PUZ apartin zonei I – zona unitati industriale, depozitare si transport.

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarului **SC TILLIS DESIGN SRL**, conform dovezii actelor de proprietate si are suprafata totala de 2739 mp.

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	Categoria de folosinta	Intravilan	SUPRAFATA (MP)
1	SC TILLIS DESIGN SRL	NC 83157	A	DA	2278
2		NC 76190	A	DA	461
TOTAL					2739

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarului **SC TILLIS DESIGN SRL**, conform actelor de proprietate anexate si are suprafata totala de 2739 mp, NC 83157 si NC 76190.

Categoria de folosinta a parcelelor care fac obiectul PUZ este "curti constructii", sunt situate in intravilanul Municipiului Targoviste, si au urmatoarele caracteristici:

- Parcela cu numarul cadastral 83157, categoria de folosinta "curti constructii" intravilan, in suprafata de 2278 mp, cu urmatorii vecini:

- | | |
|---|---------------------------|
| - Nord : NC 78269 | - pe distanta de 20,98 m; |
| - Est : NC 76198 | - pe distanta de 77,97 m; |
| - Sud: NC 76190(parcela beneficiarului) | - pe distanta de 34,63 m; |
| - Vest : Aleea Sinaia | - pe distanta de 42,34 m; |
| - Vest : T.A.P. Municipiul Targoviste | - pe distanta de 52,98 m; |

- Parcela cu numarul cadastral 76190, categoria de folosinta "curti constructii" intravilan, in suprafata de 461 mp, cu urmatorii vecini:

- | | |
|---|---------------------------|
| - Nord : NC 83157(parcela beneficiarului) | - pe distanta de 35,49 m; |
| - Est : NC 76198 | - pe distanta de 13,16 m; |
| - Sud: NC 76188 | - pe distanta de 35,06 m; |
| - Vest : Aleea Sinaia | - pe distanta de 12,90 m; |

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de **2739,0** mp, este format din doua parcele cu categoria de folosinta "curti constructii" pe care se afla trei cladiri, propuse pentru extindere.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2739.00	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC), din care:	886	32%

- constructie C1 - spatiu comercial, care se mentine	484	
- constructie C2 - spatiu comercial, care se mentine	244	
- constructie C3 - spatiu comercial, care se mentine	158	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	886	
- SUPRAFATA CIRCULATIE SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1853	68%
INDICI URBANISTICI : POT = 32%; CUT = 0,32; Nr. Niv. = Parter		

Parcelele care fac obiectul documentatiei PUZ nu sunt expuse la riscuri antropice si/sau naturale si nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric inregistrat in LMI.

S.C. Tillis Design S.R.L. detine un magazin de mobila amplasat pe parcela. In el se gaseste un sortiment bogat de mobilier de calitate la preturi avantajoase precum dormitoare, canapele, coltare, mese, scaune, fotolii, mobila pentru copii, mobila de living, mobilier de bucatarie, mic mobilier, saltele si numeroase alte produse. Deasemenea, firma concepe proiecte de mobila la comanda. Personalul este unul instruit si dornic sa ajute in alegerea mobilierului perfect. Gama larga de produse de mobila este compusa atat din productia proprie cat si din importuri de la producatori renumiti din Europa

Principalele disfunctionalitati privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- Amplasamentul este situat la limita culoarului de dezvoltare a drumului national;
- Drumurile private care delimiteaza terenul necesita modernizare;
- Zona functionala existenta- industrie este incompatibila cu zona de locuit din vecinatate;

Distanta fata de teritoriile protejate, pe reper cardinal a obiectivului propus este:

Nord – Locuinta functionala la distanta de 14,00m fata de limita parcelei si 19,00m fata de obiectivul propus;

Est – Locuinta functionala la distanta de 238,00 m;;

Sud – locuinta functionala la distanta de 166,00m ;

Vest – locuinta functionala la distanta de 106,00 m;

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 19,00 m fata de obiectivul propus..

2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Aleea Sinaia exista retea electrica publica LEA 0,4 KV pentru racordarea investitiei propuse. Pe parcele se afla un post de transformare.

Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor existente in cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de reducere presiune existente pe strada Aleea Sinaia.

Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente in spatiul public al strazii Aleea Sinaia.

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Aleea Sinaia.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati/prioritati pe probleme de protectia mediului sunt :

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea propusa.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a obiectivului de investitie propus astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;

- beneficiarul va trebui sa amenajeze spatii verzi si platforma pentru precolectarea deseurilor menajere ;
- investitia propusa nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu ;

2.7. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii generatoare de locuri de munca si impozite la bugetul local, prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea tuturor conditiilor de functionare a unei asemenea investitii. Se sconteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 la sediul primariei Targoviste si pe adresa proiectantului nu au fost inregistrate observatii/comentarii cu privire la intentia beneficiarului de a realiza un spatiu destinat pentru "showroom mobila si spatii birouri".

Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate carosabila si pietonala foarte buna fiind delimitat de Aleea Sinaia (DN 72) pe latura de vest si de un drum de acces pe latura de est (drum privat NC 76198 – pentru care exista o conventie privind constituirea unui drept de trecere cu SC Legume fructe SRL).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului propus astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noile extinderi vor avea regimul de inaltime P, P+1 si P + 2E ;
- Amplasarea noilor extinderi pe parcela se vor organiza astfel, incat, racordul si bransamentele la utilitati sa fie cat mai convenabile.
- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.
- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie
- In urma situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul este construibil cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate si obtinerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism pentru aceasta etapa a proiectarii.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Funciunea dominantă a zonei, conform PUG aprobat este zona rezidentială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0m) - LMu. Parcelele care fac obiectul PUZ aparțin zonei I – zona unități industriale, depozitare și transport.

Conform Legii nr. 350/2001 republicată, art. 65, alin(1), coroborat cu art.47, alin (3), lit.b este obligatorie întocmirea unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate.

Funciune dominantă : "zona rezidentială cu clădiri P, P+1, P+2(până la 10,0m) – LMu.

Subzone functionale: LMu1, LMu2, ISc, ISps, I, GC, Pp, Ppp, TA, TRA, TRS.

3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Dezvoltarea unei activitati de " prestari servicii, comert " vine in concordanta cu prevederile RGU privind compatibilitatea functiunii propuse cu functiunea existenta -industrie si nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii asezarilor umane, cu conditia ca activitatea propusa sa nu afecteze estetic si functional situl construit si amenajat in care se

inscrie. In vecinatate exista tendinta de dezvoltare a activitatilor industriale/comerciale/servicii.

Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice-zonificare" si plansa 2.2. " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului (parcare supraterana, accese, intrare, iesire).

Se propune un acces pietonal din strada Aleea Sinaia, realizat din calea de acces.

Accesul carosabil pe parcela se va realiza din Aleea Sinaia prin intermediul unui racord privat, prin zona T.A.P. si prin NC 76198.

Aleea Sinaia nu sufera modificari din punct de vedere al regimului juridic. Prin profilul transversal propus nu se fac modificari asupra regimului juridic al terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat in domeniu public de interes national. Modernizarea in profil transversal al strazii Aleea Sinaia propune modificari doar din punct de vedere al calitatii asfaltice, al trotuarelor si al spatiilor verzi adiacente.

Pentru ca circulatia sa se desfășoare în bune condiții, accesul pe parcelă se va realiza din strada Aleea Sinaia.

Apele pluviale din incinta obiectivului se vor scurge prin panta transversală a locurilor de parcare și a accesului asfaltat către gurile de scurgere racordate la rețeaua de canalizare a municipiului Târgoviște.

Asigurarea locurilor de parcare

În limitele incintei s-au prevăzut un total de 25 de locuri de parcare:

- 18 locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00m.
 - 5 locuri de parcare cu dimensiunile 2,50 x 5,00m.
 - 2 locuri de parcare cu dimensiunile 3,00 x 5,00m, destinate persoanelor cu dizabilități.
- Accesul pietonal se va asigura prin fațada orientată către nord-vest a noii construcții, dinspre zona centrală a incintei. Accesul în clădirea existentă se va menține, pe latura de sud-vest a acesteia.

Sistemul rutier

Pentru accesul carosabil din incintă s-a prevăzut următorul sistem rutier suplă pentru trafic ușor:

- 4 cm – BA 16 – AND 605/2016
- 6 cm – BAD 22.4 – AND 605/2016
- 20 cm – piatră sparta – SREN 13242 + A1
- 30 cm – fundație din balast SREN 13242 + A1

Aleile pietonale și trotuarele din incintă vor avea următoarea alcătuire:

- 3 cm BA12.5 – AND 605/2016
- 12 cm balast stabilizat cu ciment 6%
- 10 cm balast SREN 13242 + A1

Pentru modernizarea drumului din estul parcelei se va efectua o ranforsare cu două straturi asfaltice după cum urmează:

- 4cm BA 16 – AND 605/2016

- 6 cm – BAD 22.4 – AND 605/2016
- geocompozit antifisură
- 20cm beton de ciment rutier
- 30cm balast

Încadrarea locurilor de parcare cât și a acceselor carosabile s-a făcut cu borduri mari 20 x 25 cm așezate pe o fundație din beton 15 x 30 cm.

La încadrarea trotuarelor se vor folosi borduri mici din beton cu dimensiunile 10x15 cm, așezate pe o fundație din beton de 10x20cm.

Semnalizarea rutiera- atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015.

S-au prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse.

Beneficiarul are obligația ca înainte de începerea lucrărilor să prezinte proiectul pentru verificare, unui verficator atestat conform dispozițiilor legale în vigoare.

Nivelul de performanțe ale exigentelor este corespunzător capitolelor A4 și B2 din HG 925/1995.

Construcția se încadrează în categoria "C" de importanță normală (conform HGR 766/1997).

Conform planșa de "Propuneri de mobilare urbanistică" : se propun următoarele construcții:

- 1- spațiu comercial conform acte (cca 484 mp) – showroom existent
- 2- spațiu comercial conform acte (cca 244 mp) – showroom existent
- 3 - spațiu comercial conform acte (cca 158 mp) – showroom existent
- 4- propunere spațiu administrativ/birouri (cca 220 mp)
- 5- propunere spațiu administrativ/birouri (cca 108 mp)
- 6- propunere Parter – showroom (cca 555 mp); propunere etajele 1 și 2 spații administrative/birouri (cca 1110 mp).

Suprafața totală showroom propusă: 1441 mp

Suprafața totală birouri propusă: 1438 mp

Din experiența actuală showroom-ul este vizitat de cca 4 persoane/oră – 2 mașini/oră. Datorită faptului că produsele nu sunt unele de folosință uzuală, nici interesul cumpărătorilor nu este constant. Suprafața pentru showroom este una mare datorită dimensiunilor produselor. Această locație este doar pentru prezentare produse și birouri. Produsele se fabrică și achiziționează în altă locație situată pe Calea Campulung. Datorită acestor date specifice, considerăm că 25 locuri parcare sunt suficiente atât pentru angajați birouri cât și pentru vizitatori showroom.

Destinația de showroom nu se poate înscrie în "Anexa 5-Parcaje" din "HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996". Locurile de parcare au fost calculate în funcție de istoria activității (vizitatori existenți) și necesități.

- **Accesul auto pe parcelă** și la parcaj se asigură direct din strada Aleea Sinaia, prin T.A.P și prin NC 76198.

- **Accesul în clădire** se va asigură pe fațada orientată spre vest (cap de perspectivă dinspre Aleea Sinaia), pe fațada laterală orientată spre Aleea Sinaia și fațada orientată est.

- Se propun o alee carosabilă de minim 5,50 m, alei pietonale (trotuare de gardă, paviment), iar portile de acces vor fi de tip glisant sau se vor deschide spre interiorul proprietății.

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(Aleea Sinaia) : 30,50 metri;

- gabaritul drumului de acces : 6,00 metri;
- gabaritul drumurilor din incinta : 5,50 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are ca functiune dominanta conform PUG aprobat : I – “zona unitati industriale, depozitare si transport”.

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul maxim admis**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
 - suprafata construita a edificabilului propus este 1780 mp; suprafata desfasurata este de 4930 mp ;
- Se defineste **edificabilul cu regim de inaltime P+2E** ;
- Se propune retragerea **edificabilul propus** astfel:
 - retras fata de limita proprietatii spre Aleea Sinaia cu minim 3,0 m;
 - retras fata de limita proprietatii spre T.A.P. cu minim 1,50 m;
 - retras fata de limita proprietatii spre est cu minim 1,30 m;
 - fata de limita laterala a proprietatii spre nord cu minim 2,0 m si 5,00;
 - fata de limita laterala a proprietatii spre sud cu minim 0,60 m;
- Se stabileste **H maxim** pentru cladirile nou propuse : **Hmax. = 15,00m**;
- Directia de scurgere a apelor pluviale se va realiza prin sistematizarea terenului spre Spatiile verzi de pe parcela.
- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de “fatada principala”** si anume: fatada principala spre Aleea Sinaia.
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental si protectie in proportie de 10% din suprafata totala a terenului (273,9 mp).

Conform plansa de “Propunere de mobilare urbanistica” : se propun urmatoarele constructii:

- 1- spatiu comercial conform acte (cca 484 mp) – showroom existent
- 2- spatiu comercial conform acte (cca 244 mp) – showroom existent
- 3 - spatiu comercial conform acte (cca 158 mp) – showroom existent
- 4- propunere spatiu administrativ/birouri (cca 220 mp)
- 5- propunere spatiu administrativ/birouri (cca 108 mp)
- 6- propunere Parter – showroom (cca 555 mp); propunere etajele 1 si 2 spatii administrative/birouri (cca 1110 mp).

Din experienta actuala showroom-ul este vizitat de cca 4 persoane/ora – 2 masini/ora. Datorita faptului ca produsele nu sunt unele de folosinta uzuala, nici interesul cumparatorilor nu este constant. Suprafata pentru showroom este una mare datorita dimensiunilor produselor. Aceasta locatie este doar pentru prezentare produse si birouri. Produsele se fabrica si achizitioneaza in alta locatie situata pe Calea Campulung. Datorita acestor date specifice, consideram ca 25 locuri parcare sunt suficiente atat pentru angajati birouri cat si pentru vizitatori showroom.

* ANGAJATI EXISTENTI : 5

* ANGAJATI PROPUSI : 15

BILANT TERITORIAL PROPUS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
--------------------------	------------------	------------

SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	2739	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	1780	65%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	4930	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	685.1	25%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	273.9	10%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 65%; CUT max. = 1,95; Rh max. = P+2, H max.=15,00m		

In plansa nr.2.1. "Reglementari urbanistice- Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru terenul care a generat PUZ.

Prin amplasarea investitiei propuse si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate indiferent de tipul de proprietate.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" scara 1:500 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin racordare la linia electrica aeriana LEA 0,4 KV existenta in zona, in spatiul public al strazii Aleea Sinaia. Pe parcela se afla un post de transformare care deserveste incinta.

Alimentarea cu apa

Se propune racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Aleea Sinaia.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

Canalizarea menajera

Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existenta pe strada Aleea Sinaia conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitati.

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze se propune racordarea la rețeaua de redusa presiune, existenta in zona, pe strada Aleea Sinaia conform avizului gestionarului de utilitate.

Gospodaria comunala

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la deponia ecologica cea mai apropiata (rampa de gunoi de la Aninoasa).

3.7 Protectia mediului

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; deseurile vor fi colectate ritmic si depuse la deponia ecologica cea mai apropiata ;
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela – 10 % din suprafata parcelei care face obiectul PUZ (273,90 mp).
- Pe toata perioada implementarii proiectului (organizare de santier si lucrari de construire) se va tine seama de programul de lucru si de mentinerea linistii in vecinatatile apropiate.
- Se vor lua toate masurile necesare respectarii mediului inconjurator si conditiilor impuse prin avizul emis de Agentia pentru Protectia Mediului.

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata, persoana juridica; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor.

3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul "comertului si prestarilor de servicii" pentru parcelele de teren amplasate in frontul drumurilor nationale.

Funciunile de locuire existente in zona, alaturi de unitatile economice existente nu afecteaza circulatia existenta. Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

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

Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea bretelelor de intrare/iesire auto, a platformei betonate – timp scurt.

Etapa II : realizarea investitiei propuse – showroom mobile si spatii birouri, obtinerea autorizatiilor si bransarea investitiei propuse la toate utilitatile si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste atat realizarea utilitatilor in sistem public (extindere retele publice si bransare) cat si realizarea racordului la drumul Aleea Sinaia si realizarea platformei betonate si a spatiilor verzi perimetrare.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala : **nu este cazul**. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale/ de stat.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Se propune realizarea unei investitii cu destinatia " showroom mobila si spatii birouri " pe un teren cu suprafata totala de **2739 mp**, proprietate a beneficiarului **SC TILLIS DESIGN SRL**, situat pe strada Aleea Sinaia, nr. 38A, UTR 30.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 65,00 %; CUT = 1,95.**
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Aleea Sinaia.
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Aleea Sinaia.

Intocmit,
Urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU CONSTRUCTIE P+2(SHOWROOM MOBILA SI SPATII BIROURI) "

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " **EXTINDERE SPATIU COMERCIAL CU CONSTRUCTIE P+2(SHOWROOM MOBILA SI SPATII BIROURI)**", Aleea Sinaia, nr.38A, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT (Consiliul Local al Municipiului Targoviste).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001 republicata;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

3.1.1. Parcelele cu suprafata totala de **2739 mp**, proprietate a lui **SC TILLIS DESIGN SRL** cu sediul in Municipiul Targoviste, ca urmare a contractelor de proprietate anexate destinata construirii unei cladiri cu destinatia de « showroom mobila si spatii birouri », pe strada Aleea Sinaia, nr.38A. Categoria de folosinta a parcelelor este »curti constructii « , sunt situate in intravilanul municipiului Targoviste , **numerele cadastrale 83157 si 76190.**

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este IS« institutii publice si servicii de interes general » intr-o cladire cu regim de inaltime **P + 2** amplasata pe strada Aleea Sinaia.

Functiunea dominanta a zonei, conform PUG aprobat este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10,0m) - LMu. Parcelele care fac obiectul PUZ apartin zonei I – zona unitati industriale, depozitare si transport.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.

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

4.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

4.3. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii diagnosticului arheologic intruziv, urmata de cercetarea arheologica preventiva care se va realiza inainte de construire.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de locuire cu cladiri de tip urban, regim de inaltime P – P+1.

a.1. Tipul predominant de locuire in zona: urban cu locuinte individuale pe lot .

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1.)

Zona institutii si servicii – unitate functionala de baza

5. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII P + 2E

CAP. 1 GENERALITATI

5.1. Functiunea dominanta a zonei institutii si servicii;

5.2. Functiunile complementare admise pe parcela din subzona: **spatii verzi cu rol ambiental, circulatie pietonala, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati.**

5.1. Functiuni interzise: tot ce nu este admis la punctul 5.2 si 5.1;

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.4. UTILIZARI ADMISE:

- showroom;
- spatiu administrativ;
- prestari servicii, comert, birouri, etc;
- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare si retele;
- amenajari aferente : cai de acces pietonale private, platforma betonata, spatii plantate, spatii amenajate pentru precolectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere;
- spatii verzi;

5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit constructii care sa respecte legislatia in vigoare;

5.6. UTILIZARI INTERZISE :

5.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei propuse pentru activitati poluante, etc.

5.6.2. Se interzic la nivelul parcelei studiate urmatoarele activitati si lucrari:

- curatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

5.7.1. Se admite alipirea parcelelor..

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirile vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare functionala " fata de limita proprietatii spre Aleea Sinaia.

- minim 3,00 m fata de aliniament (regim de aliniere limitativa);

5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. Se vor respecta distantele stabilite in plansa nr. 2.1. – " Reglementari urbanistice-Zonificare":

- retras fata de limita proprietatii spre T.A.P. cu minim 1,50 m;
- retras fata de limita proprietatii spre est cu minim 1,30 m;
- fata de limita laterala a proprietatii spre nord cu minim 2,0 m si 5,00;
- fata de limita laterala a proprietatii spre sud cu minim 0,60 m;

5.10. CIRCULATII SI ACESE

5.10.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica carosabila si pietonala existenta a strazii Aleea Sinaia printr-un racord la circulatia carosabila publica.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – 25 locuri parcare

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Inaltimea maxima a cladirii: H max. = 15,0 m ;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR – se va armoniza cu constructia existenta de pe parcela si o va pune in valoare. Se interzic culorile stridente.

Se va prelua raportul plinurilor si golurilor de la constructia existenta pe parcela.

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

5.14.2. Se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

5.14.3. Solutiile de asigurare cu utilitati pentru noua constructie (pentru toate tipurile de retele) vor fi avizate de gestionarii sistemelor publice de asigurare cu utilitati.

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii, va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 273,9 mp (10%).

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre latura vestica (spre strada Aleea Sinaia) se admite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre spatiul public (se admite un soclu opac de maxim 60 cm) dar se recomanda neimprejmuirea. Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si din motive estetice sau de intruziune, imprejmuirea poate fi opaca.

5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT = 65,0 % ; CUT = 1,95; Nr. niv. = P+2E.

Intocmit.

Urb. Miruna Chiritescu