



PROIECTANT : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. – TARGOVISTE**

Mob: +40(0)734722655

Email: mirunagisconcept@yahoo.com

PUZ – CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE

Municipiul TARGOVISTE, Calea Bucuresti, nr. 80

Beneficiar : APOSTOL CONSTANTIN - Municipiul Targoviste, B-dul Independentei, Nr. 17

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Calea Bucuresti, nr. 80,
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **APOSTOL CONSTANTIN**
5. Data: Martie 2021; cod proiect Z407

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Incadrarea in teritoriu si in localitate, in PUG si in zona
- 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 Planului Urbanistic General si Regulamentului local
- 3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 3.4. Valorificarea cadrului natural
- 3.5. Modernizarea circulatiei
- 3.6. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.8. Protectia mediului
- 3.9. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

DISPOZITII GENERALE
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
ZONIFICARE FUNCTIONALA
PREVEDERILE RLU LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 1095/ 04.12.2020
CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE autentificat cu nr. 1322/18.12.2017
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

PIESE DESENATE

0.1	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC 1 : 25000
0.2	INCADREAREA IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 1000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 500
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 500
2.2.	PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1 : 250
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 250
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 250
5.	IMAGINE ZONA	
6.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, Calea Bucuresti, nr. 80,
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **APOSTOL CONSTANTIN**
5. Data: Martie 2021; cod proiect Z407

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul documentatiei este de studiere a unui teren proprietate privata a persoanei fizice **APOSTOL CONSTANTIN** situat in intravilanul Municipiului Targoviste, Calea Bucuresti, nr. 80.

In Certificatul de Urbanism nr. 1095/ 04.12.2020 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste, s-a impus elaborarea "PUZ cu Regulament aferent" conform prevederilor Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism aferent, art. 8.29.6, pentru parcelele de teren adiacente la Calea Bucuresti sunt interdictii temporare de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai dupa obtinerea avizului prealabil de oportunitate in conditiile Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32, lit. c).

Prin documentatia PUZ — CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE, se va stabili:

-conform Legii nr. 350/2001, republicata, art. 32, alin (5), Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare ai terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcele vecine; se vor asigura echipamentele tehnico edilitare impuse separatori hidrocarburi,etc.

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

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;
- 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 si in zona

In plansa 0.1, plansa nr. 0.2 si plansa nr. 0.3 "Incadrarea in teritoriu si localitate", " Incadrare in PUG " si " Incadrare in zona", scara 1 : 25000, 1 : 5000 si 1 : 1000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de zona existenta in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste.

Proprietatea beneficiarului este situata in UTR 25.

Zona studiata are posibilitate de asigurare a accesului rutier si pietonal din Calea Bucuresti, drum national, asfaltat, se circula in dublu sens.

Conform PUG si RLU parcela apartine zonei "LMu – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10.00m)".

In plansa nr. 0.3 " Incadrarea in zona ", scara 1 : 1000 se pot observa si principalele repere urbane ale zonei : societati cu profil de servicii : Furaje Vital, , Spalatorie auto, Gasrom GPL, Vulcanizare auto, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Studiile intreprinse in zona amplasamentului pun in evidenta urmatoarele:

Terenul este plan - stabil si se incadreaza din punct de vedere morfologic in Campia Targovistei.

Din punct de vedere geologic roca de baza de varsta pliocen superior este reprezentata de argile marnoase acoperite de depozite de origine cuaternara -argile .Pozitia stratelor este aproape orizontala.

In zona nu exista riscul de inundabilitate.

Nivelul hidrostatic nu s-a interceptat.

Depozitele interceptate de lucrările geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile ,argile slab nisipoase)

Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a construcției caracterizează aceste pământuri bune de fundare.

Categoria geotehnica finala in care poate fi incadrat amplasamentul (conform NP 074/2014) este 2 cu risc geotehnic moderat.

Factori avuți in vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	normala	3
Vecinătăți	moderat	3
Zona seismica de calcul	a(g) = 0.30g	3
TOTAL		12 puncte

Conform STAS 6054 -1977 (harta anexa) adancimea de inghet se incadreaza la 0,80-0.90 m de la nivelul terenului.

Conform CR-1-1-4-2012 , val orile presiunii de referința a vântului mediata pe 10

min, la 10 m, având intervalul de recurență de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, încărcarea de referință $g_z = 1,2$ kN/mp cu perioada de revenire de 10 ani și $g_z = 2,0$ kN/mp cu o perioadă de revenire de 50 ani.

Precipitațiile au media anuală peste 500 mm, cu medii în luna februarie (cea mai secetoasă/20-30mm cu medii în luna iunie/ploioasă/70-80 mm).

Conform STAS 11100/ 1 - 93, referitor la macrozonarea seismică pe teritoriul României, gradul de intensitate seismică în zona este 8i (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani.

Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor - zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani (și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani) este de $0,30g$ iar perioada de colț „Tc” are valoarea de 0,70 sec. pe întreg arealul aflat în studiu.

Conform „Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață” indicativ NP 112 - 2014, pentru acest tip de pământ (*argila nisipoasă*) dă o presiune convențională de bază $P_{com} = 250$ kPa, pentru o lățime a fundației $B = T, 0$ m și o adâncime de fundare $D_f = -2,0$ m. Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS:

- $h = -1,00$ m, $P_{conv} = 190$ kPa;
- $h = -1,50$ m, $P_{conv} = 220$ kPa;
- $h = -2,00$ m, $P_{conv} = 250$ kPa.
- $h = -3,00$ m, $P_{conv} = 310$ kPa.

Se va avea în vedere la faza de proiectare ca pe amplasament a existat o locuință cu subsol ce a fost demolată. În această zonă grosimea umpluturii poate depăși 2,00 m.

Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivelor este necesar :

- a se lua măsuri pentru preintampinarea pătrunderii apei în fundații;
- în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0,90 m 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 0,25 m;
- 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 construcției;

Se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate la partea inferioară și superioară dacă fundațiile vor fi portante (continuă);

Gropile de fundații nu vor fi expuse insolației, precipitațiilor sau îngheț-dezghetului;

Săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri ;

Ultimul strat de 20 cm de teren natural, până la cota de fundare, se va săpa numai înainte de turnarea betonului de egalizare.

Conform: NORME ORIENTATIVE DE CONSUMURI DE RESURSE PE ARTICOLE DE DEVIZ PENTRU LUCRĂRI DE TERASAMENTE - “Ts” - ediția 1994, elaborat de I.S.P.C.F. în colaborare cu I.N.C.E.R.C. - Buc. și aprobate de M.L.P.A.T. cu ordinul 1/N din 03.04.1992, pamanturile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Poziția	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Greutatea medie in situ	Afanarea după executarea săpăturii
57	Umplutura	Mijlocii	1600 -1900	14-28%
3	Argila nisipoasa	Foarte coezive	1800-2000	26-32%

40	Pietriș cu bolovanis si nisip	Slab coezive	1750-2000	8-17%
----	-------------------------------	--------------	-----------	-------

După realizarea excavatiilor la cota specificata in proiect se va solicita avizul geotehnicianului in vederea intocmirii procesului verbal de verificare a naturii terenului de fundare precum si cotei de fundare precum si rezolvarea eventualelor neconformitati.

2.4. Circulatia

Parcela care face obiectul PUZ beneficiaza de posibilitate de acces rutier din Calea Bucuresti cu care se invecineaza pe latura de est.

Profilul transversal al drumului public se regaseste in plansa " Profil transversal". Calea Bucuresti reprezinta o artera importanta a municipiului Targoviste (DN 71) utilizata si pentru trafic greu, se circula in dublu sens si are 2 benzi/sens.

DN 71 are latimea partii carosabile de 14,00 m, cu 4 benzi de circulatie, cate doua benzi de circulatie pe sens.

Structura rutiera pe platforma drumului national este urmatoarea:

- pe partea carosabila - imbracaminte asfaltica;
- pe trotuare - pavele autoblocante

Scurgerea apelor in lungul drumului national este asigurata prin panta terenului.

Sistemul rutier al drumului national in zona este urmatorul :

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 15 cm
- Fundatie balast – 30 cm

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

Conform prevederi Ord. nr.47/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi. de interes national .

2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 1. "Situatia existenta" este prezentata organizarea spatial- urbanistica existenta a zonei, volumele construite de pe parcela si din vecinatate, functiunile existente si regimul de inaltime.

Terenul care a generat studiul este situat intr-un front constituit care s-a dezvoltat pe axa de circulatie, strada Calea Bucuresti – DN71 (artera majora de circulatie).

Functiunea dominanta a zonei conform PUG aprobat este "LMu – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10.00m)".

Terenul este in totalitate proprietate privata a beneficiarului **APOSTOL CONSTANTIN** conform contractului de vanzare - cumparare anexat si are suprafata de **395 mp**.

Categoria de folosinta a terenului proprietate privata care face obiectul PUZ este "curti constructii", NC 84050, situat in intravilanul Municipiului Targoviste, Calea Bucuresti, nr. 80, si are urmatorii vecini :

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Nord :Bratescu Iacob | – pe o distanta de 29,70 m ; |
| Est :Calea Bucuresti(DN 71) | – pe o distanta de 13,59 m ; |
| Sud : Ghergu Ivan | - pe o distanta de 29,96 m ; |
| Vest :NC 83270 | - pe o distanta de 13,23 m ; |

- Terenul este liber de orice sarcini si nu se afla in raza de protectie a unui monument istoric;
- Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite.

Disfunctionalitati

- Terenul se afla in zona culoarului de dezvoltare a drumului national.
- Terenul este delimitat de calcane.

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

Nord vest – Locuinte functionale la: locuinta si anexa pe limita de parcela(calcan) fara ferestre (vecinatatea cu parcela care face obiectul PUZ) ;

Est – Locuinte functionale la distantele de: 24,00m; 26,70m; 32,50m; 39,00 m; 40,00m;

Sud - est – locuinta si anexa pe limita de parcela(calcan) fara ferestre spre limita de nord(vecinatatea cu parcela care face obiectul PUZ)

Sud - vest – anexa pe limita de proprietate(calcan) , fara ferestre (vecinatatea cu parcela care face obiectul PUZ). Cea mai apropiat fereastră se afla la distanta de 7,30 m fata de limita de proprietate si 15,30 m fata de constructia propusa.

Cea mai apropiata locuinta se afla pe calcan, fara ferestre spre parcela care face obiectul PUZ.

2.6. Echiparea edilitara

Toate tipurile de utilitati sunt prezente in sistem centralizat in spatiul public al strazii Calea Bucuresti : apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Pentru toate tipurile de utilitati, beneficiarul va tine seama pe parcursul executarii constructiei de toate conditiile puse in avize de catre institutiile ce le gestioneaza.

2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Precolectarea deeurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deeurilor la deponia de deseuri menajere.
- Se vor amenaja spatii verzi cu rol ambiental in suprafata de minim 10% din suprafata totala a parcelei studiate conform cerintelor certificatului de urbanism eliberat de primaria municipiului Targoviste.
- Zona studiată nu este supusa riscurilor naturale previzibile.
- Investitia propusa nu este poluanta, iar implementarea proiectului nu ridica probleme deosebite din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu.
- Inserarea unei functiuni – statie inspectii tehnice periodice - trebuie sa tina cont de forma parcelei, vecinatatile imediate, distanta fata de cladirile existente, astfel incat sa nu se induca disconfort proprietatilor vecine ;

2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii cu destinatia de statie inspectii tehnice periodice prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unei asemenea functiuni. Se scoteaza pe o imbunatatire a gradului de servire al locuitorilor din zona si diversitatea serviciilor oferite.

Beneficiarul scoteaza pe o afacere profitabila, locatia noii investitii fiind aleasa datorita amplasarii parcelei pe o artera de circulatie de importanta majora: DN 71.

Optiunile populatiei vor fi exprimate si prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor urbanistice zonale prevazute de Ordinul nr. 2701/2010.

Pana la data elaborarii documnetatiei PUZ nu au fost inregistrate observatii/comentarii din partea riveranilor din zona.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a statiei de inspectii tehnice periodice cu functiunea dominanta **IS** "instituti publice si servicii de interes general"(prestari servicii in domeniul auto) astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;
- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate;
- La stabilirea edificabilului propus s-a tinut cont de normele de proiectare privind NP 004/2003;

In urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma ca parcela este construibila, cu conditia elaborarii si aprobarii documentatiei PUZ si obtinerea avizelor de la toate institutiile locale/centrale interesate.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat pentru municipiul Targoviste, parcela studiata este situata in intravilanul aprobat al municipiului Targoviste.

Funciunea dominanta este "LMu – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10.00m)".

Interdictii temporare de construire (pana la elaborare PUZ) :

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat , coroborat cu prevederile Legii 350/2001 republicata, parcelele situate pe Calea Bucuresti(DN 71) au interdictie de construire pana la elaborare PUZ.

Prin documentatia PUZ si studiu de oportunitate aferent se stabilesc : conditiile de amplasare si conformare a edificabilului; se va stabili zona aferenta edificabilului pentru statia de inspectii tehnice periodice, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie.

3.3. Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Categoriile de costuri : Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul "comertului si prestarilor de servicii" pentru parcelele de teren amplasate in frontul drumului national DN 71.

- 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, echipamentelor edilitare separatoare, etc)– timp scurt.
- **Etapa II** : realizarea investitiei propuse – statia inspectii tehnice periodice si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .
- **Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati** : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **APOSTOL CONSTANTIN**.

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

Numarul de salariati estimat : cca 2.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal la trama majora a municipiului Targoviste, dar si datorita gradului ridicat de echipare edilitara existent in zona, precum solicitarilor crescute venite din partea proprietarilor de terenuri din zona, in vederea executarii de investitii comerciale/prestari servicii/industriale.

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii comerciale/industrie nepoluanta sustin si justifica demersul beneficiarului. Imbunatatirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este inca un motiv pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ , mai ales ca parcela este neconstruita si nevalorificata.

3.5. Modernizarea circulatiei

In plansa " Reglementari urbanistice – Zonificare " scara 1:1000 este prezentat edificabilul maxim admis al statiei de inspectii tehnice periodice.

Accesul rutier la Calea Bucuresti se va realiza cu racordare simpla, razele de racordare vor fi de min. 6.00m. Accesul rutier va avea latimea in zona limitei de proprietate de 5.50 m iar panta accesului rutier dupa zona trotuarului spre proprietate va fi de 1% spre incinta obiectivului, astfel apele pluviale vor fi dirijate in incinta obiectivului, nu spre Calea Bucuresti.

Pentru dirijarea fluxului de circulatie, in zona accesului rutier se va realiza o insula denivelata, atat intrarea cat si iesirea din obiectiv va avea o latime de 5.50 m. Pe zona insulei de dirijare se va realiza continuitatea trotuarului, acesta avand marcaj specific trecerii pentru pietoni . Zona accesului rutier va avea marcaj specific pentru trecere pietoni in continuarea trotuarului existent. Trotuarul din zona insulei de dirijare va avea urmatoarea alcatuire : balast - 10 cm, beton C16/20 – 10 cm, uzura BA16 – 4 cm.

Beneficiarul investitiei va monta in zona accesului in/din obiectiv urmatoarele indicatoarele rutiere : fig. B2 „ Oprire “, fig. D3 „ La dreapta “, fig. D5 - „Ocolire “, fig. D6 - „Ocolire “, fig. C1 – „ Accesul interzis “, fig. G2 – „ Trecere pentru pietoni “, fig. A48 - „ Baliza bidirectionala “.

Accesul rutier se va realiza doar pe relatia la dreapta.

Cladirea obiectivului se va afla la distanta de 6.00 m fata de marginea drumului Calea Bucuresti si la 13.00 m fata de axul drumului. Imprejmuirea se afla la 5.40 m fata de marginea drumului national.

- Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 " Parcaje ", iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Pentru functiunea propusa se alocă locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii astfel :

- Conform prevederilor Anexei nr. 1, statia inspectii tehnice se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederi RGU, pct. 5.3. Conform prevederi RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

- * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

S-au propus amenajarea pe parcela privata a 2 locuri de parcare dispuse pe platforma betonata, relizata paralel cu limita posterioara a proprietatii beneficiarului cu dimensiunile de 5.00m, respectiv 2.50 m.

Se estimeaza un trafic de aproximativ 5 - 10 autoturisme pe zi.

Sistemul rutier al accesului la obiectiv va fi echivalent cu cel al drumului national existent in zona si anume :

- BA 16 – 4 cm
- BAD22,4 – 6 cm
- AB31,5 – 8 cm
- Piatra sparta – 15 cm
- Fundatie balast – 30 cm

Razele de racordare ale accesului rutier in incinta obiectivului la drumul national vor fi de 6.00m.

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 (DN) : 23,80
- gabaritul drumurilor din incinta : 4,0 metri ;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

Trafic (estimare)

Cladirea propusa va atrage un trafic de 5 autoturisme pe zi.

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

Zona studiata are ca functiune dominanta: servicii - IS desfasurate in cladiri – parter/ parter+etaj.

Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

2. Se defineste **edificabilul propus**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
3. Se defineste **edificabilul maxim admis, regim de inaltime Parter + Etaj** astfel :
 - * fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 3,00 m;
 - * fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 0,60 m;
 - * fata de limita posterioara a proprietatii la minim 8,00 m;
 - * fata de aliniamentul proprietatii (limita de demarcatie intre domeniu public si teren privat) la minim 0,60 m(la limita culoarului de dezvoltare pentru drumul national 71);
4. Se stabileste **H maxim** astfel: **Hmaxim = 7,0 m**;
5. Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de "fatada principala"** orientata spre Calea Bucuresti ; fatadele laterale vor fi tratate ca fiind secundare avand aceasi calitate arhitecturala din punct de vedere al materialelor si finisajelor folosite.
6. Se vor amenaja spatii verzi in suprafata de cca 39,50 mp (cca 10 %) si platforma pentru precolectarea deseurilor menajere;

7. Spatiile verzi vor fi alcatuite din plantatie joasa spre strada si plantatie medie si inalta spre limita laterala si posterioara a parcelei cu rol ambiental si de protectie.
8. Deseurile menajere vor fi colectate in containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate si transportate la deponia ecologica.
9. Circulatia carosabila in incinta (platformele betonate) au fost proiectate corespunzator necesitatilor de trafic. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru interventia pompierilor in caz de incendiu.
10. Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurata prin rigole si guri de scurgere carosabile, legate la separatorul de hidrocarburi, grasimi si dezinisipator din incinta.

BILANT TERITORIAL PROPOS	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	395	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC)	138.00	35%
SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	276.50	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	217.50	55%
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	39.5	10%
INDICI URBANISTICI : POT max. = 35%; CUT max. = 0.7; Rh max. = P+1, H max.= 7,00m		

In plansa "Reglementari urbanistice - Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat PUZ, edificabilul propus pentru statia inspectii tehnice, amenajarile specifice si spatiile verzi propuse pe parcela care a generat PUZ.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Alimentarea cu apa

Se asigura prin extinderea retelei de alimentare cu apa potabila existenta pe Calea Bucuresti conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

Canalizarea

Se asigura prin extinderea retelei de canalizare existenta pe Calea Bucuresti conform avizului obtinut de la gestionarul de retea.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre separatorul de hidrocarburi . Se propune realizarea unui separator de hidrocarburi in vecinatatea accesului pe parcela privata.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea cladirii propuse la reseaua existenta pe strada Calea Bucuresti.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea investitiei electrice la linia electrica conform avizului SC Electrica SA.

Fluxul auto nu va deranja stalpul de electricitate existent.

Gospodaria comunală

Precolectarea deseurilor menajere se va realiza prin grija proprietarului. Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere (resturi materiale) in container amplasat pe parcela proprie. Proprietarul va incheia

un contract cu furnizorul de servicii de salubritate al municipiului care va asigura evacuarea deeurilor ritmic, la deponia de deseuri controlata de administratia publica locala.

SISTEMATIZAREA VERTICALA va fi realizata astfel incat, scurgerea apelor meteorice sa nu afecteze proprietatile vecine, indiferent de tipul de proprietate al acestora; scurgerea apelor pluviale se organizeaza spre spatiile verzi de pe parcela.

3.8. Protectia mediului

* Se vor lua masuri ca lucrarile sa fie executate de un antreprenor de specialitate, cu respectarea solutiilor tehnice prezentate;

* Se vor lua masuri ca organizarea de santier sa fie realizata strict in limitele parcelei care face obiectul PUZ fara a bloca caile de acces;

* Se vor lua masuri ca la executarea lucrarilor sa se respecte toate prevederile legale prevazute in acte normative, STAS-uri, HG-uri pentru fiecare tip de lucrare in parte.

* In timpul lucrarilor de organizare de santier se vor lua masuri privind siguranta circulatiei rutiere si pietonale, prin semnalizarea pe timp de zi si de noapte a obstacolelor create in timpul executiei.

* Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deeurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerele amplasate pe parcela; proprietarul va face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deeurilor menajere la deponia ecologica ;

* Se vor amenaja spatii verzi propuse pe parcela de cca 10% din suprafata acesteia (39.50 mp).

Fata de cele mentionate se estimeaza ca impactul activitatii analizate asupra factorilor de mediu din zona este neglijabil, in conditiile unei exploatare corespunzatoare a obiectivului studiat.

Sanatatea publica

In timpul lucrărilor dar si pe timpul funcționarii, se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților- zgomot, vibrații, praf, fum, etc., astfel incat sa se încadreze in normele din standardele in vigoare, astfel:

1) Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

a) în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (A_{eq}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;

b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2-08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

2) Pentru locuințe, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}), măsurat în timpul zilei, în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB (A) și, respectiv, curba de zgomot Cz 30. În timpul nopții (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot L_{AeqT} nu trebuie să depășească 30 dB și, respectiv, curba Cz 25.

Unitatea economica va fi racordata la sistemele publice de alimentare cu apa potabila si la sistemele publice de canalizare a apelor uzate, care sa corespunda condițiilor de calitate pentru apa potabila si canalizare din legislația in vigoare.

Deseurile menajere trebuie sortate la locul de producere in componente reciclabile si nereciclabile si se colectează selectiv in recipiente specifice inscripționate si amplasate in locuri special amenajate. Unitățile vor fi dotate si aprovizionate, după necesitate, cu utilaje si materialele necesare pentru întreținerea curățeniei si efectuarea operațiunilor de dezinfecție, dezisecție si deratizare

3.9. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate privata;
Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic al terenurilor.

In plansa " Proprietatea asupra terenurilor" s-au prezentat tipurile de proprietati asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes national;
- terenuri proprietate publica de interes local
- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ;

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune realizarea unei statii inspectii tehnice periodice, pe un teren cu suprafata de **395 mp**, proprietate privata a beneficiarului Apostol Constantin.
- * **Indicatori urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 35 %; CUT = 0.7.**

Intocmit,
urb. Miruna Chiritescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE "

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 " CONSTRUIRE STATIE INSPECTII TEHNICE PERIODICE "** situat pe Calea Bucuresti, nr. 80, Municipiului 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 ;**
 - **Legea 10/1996 republicata ;**
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
 - **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
 - **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul 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. Parcela cu suprafata de **395 mp**, proprietate a beneficiarului, persoana fizica, **APOSTOL CONSTANTIN**, pentru care s-a incheiat contractul de vanzare – cumparare autentificat cu nr. 1322/18.12.2017.

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste, strada Calea Bucuresti, **numar cadastral 84050.**

3.2. Functiunea dominanta propusa pentru parcela care a generat PUZ este **IS** "institutii publice si servicii de interes general"(prestari servicii, comert) .

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie investiția propusă (conform PUG aprobat) este de "LMu – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10.00m)".

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune art. 3 din RGU, precum și a altor prevederi legale, specifice ce vor apărea pe parcursul valabilității documentației.

4.2. Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din RGU și a altor prevederi legale ce vor apărea ulterior elaborării documentației.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea normelor în vigoare și Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Funcțiunea dominantă este IS - zonă servicii

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

IS Zonă servicii

5. ZONA INSTITUȚIILOR PUBLICE ȘI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL (IS)

CAP. 1 GENERALITĂȚI

5.1. Zona funcțională pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

IS – zonă servicii;

5.2. Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ : **IS** – zonă servicii.

- prestări servicii (stație inspecție tehnice periodice, activități legate de domeniul auto, spațiu de pozitare, spații tehnice, birouri, etc.)

- comerț în legătură cu activitatea de bază.

5.3. Funcțiuni complementare funcțiunii de bază :

- echipare edilitară

- gospodărie comună

- spații verzi

- circulație rutieră și pietonală

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

5.4. UTILIZĂRI ADMISE ale terenurilor și clădirilor de pe parcela studiată cu funcțiune IS - "servicii" - utilizarea stabilită în PUZ , conform art. 5.1 și 5.2.

5.5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

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.

- La faza DTAC se va respecta ordinul 119 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (cu modificarile si completarile ulterioare)

5.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor

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

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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

5.7.1. Se va mentine parcela actuala.

5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Edificabilul propus ce urmeaza a ingloba constructiile propuse va fi amplasat la o distanta de minim 0,60 m (la limita culoarului de dezvoltare pentru drumul national 71) conform plansei " Reglementari urbanistice – Zonificare " .

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

5.9.1. Edificabilul propus se amplaseaza conform prevederilor din planșa "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :

- * fata de limita lateral nordica a proprietatii la minim 3,00 m;
- * fata de limita lateral sudica a proprietatii la minim 0,60 m;
- * fata de limita posterioara a proprietatii la minim 8,00 m;

5.10. CIRCULATII SI ACCESE

5.10.1. Accesul carosabil si pietonal principal pe parcela se asigura din strada Calea Bucuresti (DN 71) si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul a doua bretele private realizate pe cheltuiala beneficiarului conform prevederi planșa " Reglementari urbanistice – zonificare "

5.10.2. Accesul pietonal pe parcela beneficiarului se va asigura din trotuarele curente ale strazii Calea Bucuresti.

5.10.3. Spatiile destinate circulatiilor trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele. Se propune ca toata incinta sa fie betonata cu exceptia spatiilor verzi pentru asigurarea fluxurilor de circulatie corecte.

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

5.11.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii investitiei se va face in afara spatiului public (zona strazii Calea Bucuresti), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

5.11.2. Pe proprietatea beneficiarului au fost prevazute locuri de parcare necesare desfasurarii activitatii conform Anexei nr. 5 din HG 525/1996 actualizat. Au fost prevazute 2 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta.

5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Se stabileste **H maxim** astfel: **Hmaxim = 7,0 m**;

5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirile propuse (statie inspectii tehnice periodice) vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa, canalizare conform avizelor obtinute .

5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta;

5.15.2. Au fost propuse spatii verzi in proportie de minim 10% din suprafata totala a parcelei.

5.16. IMPREJMUIRI

5.16.1. Imprejmuirea pe limitele laterale ale proprietatii va respecta limita schitei cadastrale ale imobilului, cu recomandarea ca inaltimea maxima sa fie de 2,0 m. Imprejmuirea pe latura posterioara va fi opaca cu inaltimea maxima de 5,00m pentru a masca anexele existente pe parcela vecina care sunt construite pe limita de proprietate si care sunt in stare de degradare.

5.16.2. Imprejmuirea spre spatiul public va fi transparenta dar se accepta un soclu opac.

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)

Conform plansei nr. 2.1 "Reglementari Urbanistice-Zonificare", rezulta urmatoorii indicatori urbanistici :

POT (maxim) = 35 % ; CUT (maxim)= 0.7;

Intocmit.
urb. Miruna Chiritescu