



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

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

---

# **PUZ – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO( CU PARCARE) CONSTRUCTIE PROVIZORIE, STRUCTURA USOARA**

**Municipiul TARGOVISTE, B – dul Eroilor, nr. 36G**

---

**Beneficiar : MANTA EUGEN pentru SC GRECEANU PRODCOM S.R.L. - Municipiul  
TARGOVISTE, Calea Campulung, Nr. 51**

## FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE  
PROIECT : **PUZ – CONSTRUIRE SPALATORIE  
AUTO(CU PARCARE)  
CONSTRUCTIE PROVIZORIE,  
STRUCTURA USOARA**

NR. PROIECT: **Z461/10.2021**

AMPLASAMENT: **MUNICIPIUL TARGOVISTE,  
B-DUL EROILOR, Nr. 36G**

BENEFICIAR: **MANTA EUGEN pentru  
SC GRECEANU PRODCOM S.R.L.  
Adresa: Str. CALEA CAMPULUNG, Nr. 51**

PROIECTANT: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.  
Adresa:STR. REVOLUTIEI, NR.6, BL. C14, AP.2  
Telefon: 0734722655  
E-mail: [citymailsrl@gmail.com](mailto:citymailsrl@gmail.com)**

FAZA  
PROIECTARE: **PUZ**

## COLECTIV DE ELABORARE

PROIECTANT  
URBANISM: Urbanist Miruna Chiritescu

PROIECTANT  
RETELE  
EDILITARE: Inginer Constanta Carstea

REDACTARE  
GRAFICA: Nicoleta Orboiu

REDACTARE: Andreea Chiru

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### *PIESE SCRISE*

**VOLUMUL I - MEMORIUL GENERAL**

**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL**

### *PIESE DESENATE*

<b>P0.1 – INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE</b>	Scara 1: 20.000
<b>P0.2 – INCADRAREA IN P.U.G</b>	Scara 1: 5.000
<b>P0.3 – INCADRAREA IN ZONA</b>	Scara 1: 1.000
<b>P1. – SITUATIA EXISTENTA</b>	Scara 1: 500
<b>P2.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	Scara 1: 500
<b>P2.2 – PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA</b>	Scara 1: 250
<b>P3. – REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA</b>	Scara 1: 250
<b>P4. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	Scara 1: 250
<b>P5. – IMAGINE ZONA</b>	
<b>P6. – PROFILE TRANSVERSALE</b>	Scara 1: 100

# CUPRINS

## 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 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

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO( CU PARCARE) CONSTRUCTIE PROVIZORIE, STRUCTURA USOARA**
2. Adresa: Municipiul TARGOVISTE, B – dul Eroilor, nr. 36G
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **MANTA EUGEN pentru SC GRECEANU PRODCOM S.R.L. - Municipiul TARGOVISTE, Calea Campulung, Nr. 51**
5. Data: Noiembrie 2021; cod proiect Z461

#### 1.2 Obiectul P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei constructii – spalatorie auto, pe un teren cu suprafata de **476 mp**, situat in intravilanul Municipiului Targoviste, B – dul Eroilor, nr. 36G, proprietate a persoanei fizice, **Manta Eugen, pentru care s-a realizat un contract de inchiriere in favoarea SC GRECEANU PRODCOM S.R.L.. Beneficiarul final al proiectului este SC GRECEANU PRODCOM S.R.L..**

In Certificatul de Urbanism nr. **1101/ 22.10.2011** 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 B-dul Eroilor 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 spalatorie auto( cu parcare) constructie provizorie, structura usoara", 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 al 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 29.

Zona studziata are posibilitate de asigurare a accesului rutier si pietonal din b-dul Eroilor, doua benzi pe sens, se circula in dublu sens.

Conform PUG si RLU parcela apartine zonei I - zona unitati industriale, depozite si transport.

In plansa nr. 0.3 " Incadrarea in zona ", scara 1 : 1000 se pot observa si principalele repere urbane ale zonei : societati cu profil industrial/ servicii/mixt (industrie si servicii) : Autogara( fosta) MondoTrans, Supermarket Penny, Restaurant Casa Zorilor, Piata Eroilor.

### 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 lucrarile geotehnice executate sunt de natura deluvial-proluviale(argile nisipoase,)

-Valorile parametrilor geotehnici ai stratelor prezente in zona activa a constructiei caracterizeaza aceste pamanturi bune de fundare.

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

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 ,valorile presiunii de referinta a vantului mediata pe 10 min,la 10 m,avand intervalul de recurenta de 50 ani este de 0,4 kPa.

Conform CR-1-1-3-2012, incarcarea de referinta  $g_z = 1,2 \text{ kN/m}^2$  cu perioada de revenire de 10 ani si  $g_z = 2,0 \text{ kN/m}^2$  cu o perioada de revenire de 50 ani.

-Precipitatiile 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  $8_1$  (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani <sup>(1)</sup>;

▪ Conform normativului P 100 / 1 - 2013, referitor la proiectarea seismică a construcțiilor – zona de valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare „ $a_g$ ”, 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 „ $T_c$ ” 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 nisipoasa*) dă o presiune convențională de bază  $P_{conv} = 250 \text{ kPa}$ , pentru o lățime a fundației  $B=1,0 \text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = -2,0 \text{ m}$ . Pentru alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se corectează conform aceluiași STAS:

- ❖  $h=-1.00\text{m}$ ,  $P_{conv.}=190\text{KPa}$ ;
- ❖  $h=-1.50\text{m}$ ,  $P_{conv.}=220\text{KPa}$ ;
- ❖  $h=-2.00\text{m}$ ,  $P_{conv.}=250\text{KPa}$ .
- ❖  $h=-3.00\text{m}$ ,  $P_{conv.}=310\text{KPa}$ .

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

- a se lua măsuri pentru preintampinarea patrunderii apei în fundații ;
- în jurul viitoarelor obiective se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de  $0.90\text{m}$  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 pământ stabilizat și compactat în grosime de  $0.25\text{m}$  ;
- conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiective vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
- suprafața terenului inconjurator 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 (continue) ;
- 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  $20\text{cm}$  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, pământurile în care se vor executa săpături se încadrează în următoarele categorii:

Pozitia	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Greutatea medie în	Afanarea după executarea săpăturii
57	Umplutura	Mijlocii	1600 -	14 - 28 %
3	Argila nisipoasă	Foarte	1800-2000	26 - 32 %
40	Pietris cu bolovanis și nisip	Slab coezive	1750-2000	8 -17 %

## 2.4. Circulația

Parcela care face obiectul PUZ beneficiază de posibilitate de acces rutier din bulevardul Eroilor cu care se învecinează pe latura de est.

Bulevardul Eroilor este parte a traseului drumului național D.N. 72 - Gaesti(D.N.7) - Targoviste - Ploiești - în traversarea teritoriului municipiului Targoviste. Continuarea traseului cu strada Laminorului până la intersecția cu Șoseaua Gaesti asigură legătură municipiului cu zona sudică a județului.

Pe cealaltă direcție, strada Eroilor(D.N. 72) asigură legătură rutieră cu D.N. 71 Baldana - Targoviste Sinaia(D.N.I) - în zona pasajului rutier superior și implicit legătură municipiului cu zona de nord a județului Dambovită.

Totodată Bulevardul Eroilor este parte componentă a centurii ocolitoare a municipiului Targoviste. Rezultă importanța deosebită a acestei artere rutiere atât la nivel local cât și al județului.



Parcela de teren ce face obiectul P.U.Z.-ului este situata la distanta de cca 180.0 m de intersecția amenajata cu sens giratoriu, intersecție cu artere rutiere majore la nivelul municipiului, respectiv Calea Câmpulung, bulevardul Constantin Brancoveanu si bulevardul Unirii.

In anul 2021 s-a finalizat proiectul de modernizare si reabilitare a intregii centuri ocolitoare a municipiului Targoviste in care bulevardul Eroilor este parte componenta.

Bulevardul Eroilor preia si distribuie un debit important de trafic rutier- local, de tranzit si penetrație. Parte din aceste valori de trafic de mărfuri si persoane este fie dirijat, fie absorbit de centura ocolitoare si in mod special traficul greu de mărfuri.

Un segment al valorilor de trafic de tip usor<3,50 to, penetrează orașul pe strada Calea Câmpulung si bulevardul Unirii.

Pe baza observațiilor de pe teren se constata ca in zona studiata circulația rutiera se desfasoara in flux continuu, fluent, fara ambuteiaje si blocaje rutiere. Acest fapt se datoreaza atat calitatii caii de rulare precum si modului de reglementare a circulației rutiere in zona intersecției amenajate in soluția cu sens giratoriu. Amenajarea intersecției cu benzi dedicate pentru toate relațiile, cu indicatoare si marcaje rutiere reglementează prioritățile. Se facilitează astfel condițiile de desfășurare a unui trafic rutier in condiții de siguranța si confort. La aceasta contribuie si amenajarea intersecțiilor cu accesele laterale - strada Maior Spirescu, accesele in zona autogarii, a pieței agroalimentare, a supermarketului PENNY Market, ce asigura prioritate pentru circulația rutiera de pe bulevardul Eroilor.

Se constata ca si-n orele de vârf circulația rutiera se desfasoara in condiții de fluenta optima, bulevardul Eroilor avand capacitatea necesara de a prelua si distribui valorile actuale de trafic. Valorile recenzate pot fi depășite cu 30-35% in perioade scurte de timp, respectiv - 2 ore de vârf de trafic.

Raportul debit-capacitate al bulevardului Eroilor se estimează la cca 65-70%, iar in viitorul apropiat - 2025 - acesta va depăși - 75-80%.

#### **Profile transversale in zona obiectivului**

in conformitate cu art. 67 din O.G.43/1997 si a Ordinului 49/1998 cu referire Normele termce privina proiectarea si realizarea străzilor in localitati urbane”, <in concordanta cu funcția si caracteristica sa, bulevardul Eroilor se incadreaza in categoria a III-a, de legătură - asigurând circulația majora intre zonele funcționale avand patru benzi de circulație.

In zona studiata, bulevardul Eroilor are următoarea configurație in profil transversal:

4 x 3,50 m - partea carosabila din mixturi asfaltice;

2 x 2,00 -s- 3,00 m - zona verde adiacenta;

2 x 2,50 -s- 3,00 m - trotuare din mixturi asfaltice.

#### **Scurgerea apelor meteorice**

Apele meteorice din zonele carosabile sunt dirijate si colectate ia guriile de scurgere existente, racordate la canalizarea centralizata a municipiului.

#### **Trafic rutier**

In prezent pe bulevardul Eroilor se desfasoara un intens trafic rutier, local, de tranzit si de penetrație - trafic ușor si greu. Traficul greu de mărfuri este dirijat in mare parte pe centura ocolitoare a municipiului cu excepția celor autorizate. Bulevardul Eroilor oferă condițiile tehnice necesare pentru descongestionarea in buna măsură a arterelor rutiere interioare —categoria a -IV-a si a echilibrării incarcarii cu efecte benefice asupra intensității traficului.

Se estimează ca traficul generat de bulevardul Eroilor la nivelul municipiului Targoviste este de cca 12 -15%, din care cca 60-65% este trafic de tranzit.

Traficul recenzat a constat in măsurători in zi lucratoare, in interval de o ora – 13.00-14.00 intr-un singur punct de înregistrare.

Transportul in comun

Pe bulevardul Eroilor se desfasoara un important trafic de transport in comun de calatori. Acesta se desfasoara atat pe trasee interioare cat si pe trasee preorașenești

asigurând legătură atât cu localitățile de pe Valea Dambovitei cât și pe relația sudică Gaesti, precum și pe zona de nord - Doicesti, Pucioasa, Fieni.

Aceste valori sunt generate de imediata vecinătate cu autogara - fosta Mondotrans - care deține licențe și pe traseele interjudetene. În zona sunt stații de transport, în comun, fără amenajări speciale.

#### **Transportul în comun**

Pe bulevardul Eroilor se desfășoară un important trafic de transport în comun de călători. Acesta se desfășoară atât pe trasee interioare cât și pe trasee preorășenești asigurând legătură atât cu localitățile de pe Valea Dambovitei cât și pe relația sudică Gaesti, precum și pe zona de nord - Doicesti, Pucioasa, Fieni.

Aceste valori sunt generate de imediata vecinătate cu autogara - fosta Mondotrans - care deține licențe și pe traseele interjudetene. În zona sunt stații de transport, în comun, fără amenajări speciale, semnalizate cu indicatoare rutiere specifice.

#### **Circulația pietonală**

În zona studiată circulația pietonală este deservită de trotuare și alei care asigură accesul atât la zona de locuințe cât și la zona comercială și prestări servicii.

Nu sunt amenajate piste pentru biciclete, deplasările acestora pe zona carosabilă fiind expusă riscurilor de accidente.

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

## **2.5. Ocuparea terenurilor, situația existentă**

În planșa 1 - "Situația existentă" scară 1 : 500 este prezentat :

- limita zonei studiate în PUZ ;
- limita parcelei proprietate privată care face obiectul PUZ ;
- categoria de folosință a terenului și posibilitatea de acces la circulația publică a municipiului Targoviste ;
- funcțiunile din vecinătatea amplasamentului.

Parcela care face obiectul PUZ cu suprafața de **476 mp**, NC 86870, categorie de folosință "curți construcții" are următorii vecini :

Nord : NC 70532	– pe o distanță de 29,82 m ;
Est : B-dul Eroilor	- pe o distanță de 14,84 m ;
Sud : NC 70911	- pe o distanță de 30,33 m ;
Vest : NC 4123	- pe o distanță de 16,30 m ;

- Forma terenului este regulată, dreptunghiulară;
- Parcela care face obiectul documentației PUZ nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale și nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.
  - Parcelele din vecinătatea amplasamentului studiat sunt construite.

Parcela care face obiectul documentației PUZ nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale .

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

Nord – Locuința funcțională la 16,0 m;

Est – Locuințe colective ( bloc) funcționale la 41,50 m, la 63,00 m.

Sud – Locuința funcțională la cca. 233m, Sala Polivalentă Targoviste la distanță de cca. 234,0 m;

Vest – Locuințe funcționale la distanță de 48,50m, 48,80 m;

Cea mai apropiată locuință se află la o distanță de 16,0 m.

#### **Disfuncționalități**

Terenul este neamenajat și neîntreținut.

## 2.6. Echiparea edilitara

In plansa nr. 3 " Reglementari echipare – edilitara " este prezentata situatia echiparii tehnico – edilitare existenta si propusa a fi realizata pentru deservirea viitoarei investitii.

**Toate tipurile de utilitati sunt prezente in sistem centralizat in spatiul public al bulevardului Eroilor : apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie, comunicatii.**

**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 deseurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deseurilor 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 – spalatorie auto 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 spalatorie auto prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna functionare a unei asemenea functiuni. Se sconteaza pe o imbunatatire a gradului de servire al locuitorilor din zona si diversitatea serviciilor oferite.

Beneficiarul sconteaza pe o afacere profitabila, locatia noii investitii fiind aleasa datorita amplasarii parcelei pe o artera de circulatie de importanta majora: B-dul Eroilor - DN 72.

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 spalatoriei auto cu functiunea dominantă **IS** "institutii si servicii"(prestari servicii) 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, zona studiata este cuprinsa in intravilanul municipiului Targoviste UTR 29, iar administratia publica locala a conditionat autorizarea construirii de elaborarea si aprobarea unui PUZ cu regulament local de urbanism aferent, pe baza caruia sa se studieze modul de realizare a investitiei propuse si amenajarile aferente.

- Functiunea dominanta : **I - zona unitati industriale, depozite si transport.**

- Subzone functionale : C, Llu1, ISf, ISc, ISi, ISsp, I, Pp, Ppp, GC, CCp.

### **3.3. 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.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

In plansa " Reglementari urbanistice – Zonificare " scara 1:500 este prezentat edificabilul maxim admis al spalatoriei auto.

Pentru realizarea investitiei se impune executarea de lucrari in vederea asigurarii conditiilor optime pentru integrarea in zona, constand in:

- amenajare acces rutier intrare/iesire prin racordare la bulevardul Eroilor;
- asigurarea conditiilor privind siguranta desfășurării circulației rutiere;
- amenajare de locuri de parcare in incinta parcelara studiata;
- asigurarea modului de scurgere ape pluviale.

#### Organizarea circulației rutiere

Soluția de organizare a circulației rutiere in zona obiectivului se raportează la situația existenta descrisa, pentru perspectiva imediata 2020-2025 si pentru cea de perspectiva 2025-2035.

Configurația actuala a bulevardului Eroilor are capacitatea de absorbire si distribuție a traficului rutier actual si pentru medie perspectiva pana in 2025.

Documentația propune amenajarea unui acces rutier la viitorul obiectiv, cu racordare directa la circulația curenta de pe bulevardul Eroilor, cu masurile de siguranța ce se impun:

- amenajarea intersecției la nivel;
- se va menține marcajul rutier existent de pe bulevardul Eroilor care va permite intrarea/iesirea la obiectiv numai pe relația de dreapta
- accesul rutier se va amenaja cu latimea de 6,0 m si raze de racordare cu valoarea de 9,0 m;
- masuri pentru siguranța circulației.

In zona intersecției - acces rutier - bulevardul Eroilor - se va amenaja o trecere de pietoni, semnalizata corespunzător.

Astfel circulația pietonala va avea prioritate in raport cu cea rutiera.

### **Circulația rutiera in incinta obiectivului**

Având in vedere specificul activitatii obiectivului - cea de prestări servicii - amenajarea zonei destinate circulației rutiere a fost studiata astfel incat sa asigure accesul facil la fiecare zona in parte.

Configurația zonei carosabile va permite manevrabilitate facila pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa in zona, atat la fiecare boxa amenajata cat si pentru accesul tehnic(salubritate, vidanjari, situații de urgenta - I.S.U.)

### **Zona de parcare**

ci

**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, spalatoria auto se incadrea 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 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp.

Documentația prevede amenajarea in incinta parcelei a 4 locuri de parcare - amenajate longitudinal, avand dimensiunea de 2,50x5,50m, evitandu-se parcare in bulevardul Eroilor.

;

### **Siguranța circulației**

Propunerile legate de asigurarea condițiilor privind siguranța circulației rutiere si pietonale in zona obiectivului sunt conform prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011 - Semnalizare verticala si STAS 1848/7/2015 - Semnalizare orizontala, fiind corelate cu indicatoarele rutiere montate in zona.

In zona de acces in incinta obiectivului se propune montarea următoarelor indicatoare:  
- indicator "OPRIRE"; indicator - "La dreapta"; indicator -Trecere pietoni.

Masurile de siguranța rutiera se vor completa cu marcaje rutiere la sol.

Toate aceste propuneri reglementează circulația rutiera in zona studiata, avand avizul Politiei Municipiului Targoviste - Biroul Rutier, asigurând condiții optime desfășurării circulației rutiere si pietonale in zona.

### **Sistemul rutier**

Zona de record rutier la bulrevardui Eroilor se va amenaja cu o structura rutiera de tip sernieastic specific unui trafic ae tip ușor si meaiu constana in:

- 4 cm - strat uzura din beton asfaltic BA 16;
- 6 cm - strat de legătură din beton asfaltic BAD 22,4;
- 8 cm - strat de baza din anrobat bituminos ABPC 31,5;
- 30 cm - strat fundație din balast.

Pentru zona carosabila din incinta spălătoriei specificul activitatii impune un sistem rutier de tip rigid, constând in:

;iP

- 20 cm - dala din beton rutier BCR 3,5; 2 cm - strat din nisip pilonat;

30 cm - fundație balast.

Încadrarea se va realiza cu borduri prefabricate din beton de ciment având 20x25 cm pe fundație din beton de ciment de 15x30 cm.

#### Mod de asigurare a scurgerii apelor pluviale

Apele meteorice din zona carosabila vor fi dirijate atât la zona libera de construcții cât și la gurile de scurgere prevăzute a se realiza.

Apele uzate din incinta boxelor vor fi colectate la canalele de colectare, dirijate la separatorul de hidrocarburi și uleiuri și apoi deversate la rețeaua publică de canalizare menajeră.

#### **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 ( DN ) : 26,50 metri;
- gabaritul drumurilor din incinta : 6,00 metri;
- sarcina maximă admisă pe osie: 3,5 tone;
- greutate maximă admisă: 3,5 tone;

### **3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Zona studiată are ca funcțiune dominantă prestări servicii - IS desfășurate în clădiri – parter.

#### **Descrierea soluției de organizare spațial - urbanistică**

Se propune următoarea soluție de organizare spațial – urbanistică:

- Se definește **edificabilul propus**, astfel încât să nu afecteze parcelele și construcțiile vecine;

-Spalatorie auto 4 posturi amplasate în partea nordică a parcelei. Se definește **edificabilul maxim admis, regim de înălțime Parter** astfel :

- față de limita laterală nordică proprietății retras la minim 0,60 m ;
- față de limita laterală sudică a proprietății retras la minim 3,0 m;
- față de limita posterioară a proprietății la minim 1,00 m;
- față de aliniamentul proprietății ( limita de demarcație între domeniu public și teren privat) la minim 1,20 m;

#### ■ **Regimul maxim de înălțime propus :**

- spalatorie auto P : **Hmaxim = 3,50 m**;
  - Recomandări pentru finisajele interioare pentru pavimente și pereți utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile și netoxice, astfel încât să fie ușor de igienizat: plafoanele și accesoriile suspendate trebuie să fie construite și finisate astfel încât să prevină acumularea de murdărie.
  - Se vor amenaja spații verzi în suprafața de cca 47.60 mp (cca 10 %) și platforma pentru pre colectarea deșeurilor;
  - Spațiile verzi vor fi alcatuite din plantăție joasă spre stradă și plantăție medie și înaltă spre limita laterală și posterioară a parcelei cu rol ambiental și de protecție.
  - Deșeurile vor fi colectate în containere de tip Europubele, care vor fi preluate periodic de serviciul de salubritate și transportate la deponia ecologică.
- Circulația carosabilă în incintă ( platformele betonate ) au fost proiectate corespunzător necesităților de trafic pentru alimentarea depozitului și deservirea la pompa. Au fost respectate prevederile normelor tehnice P118/1999, art. 2.9. fiind asigurat accesul pentru intervenția pompierilor în caz de incendiu.
- Colectarea apelor pluviale de pe platformele betonate va fi asigurată prin rigole și guri de scurgere carosabile, legate la separatorul de hidrocarburi, grasimi și dezinisipator din incintă.

- Din punct de vedere al echiparii tehnico ediliare au fost prevazute : bransamente la toate retele existente in zona( apa potabila, canalizare ape uzate menajere, electricitate si gaze naturale), separator hidrocarburi, grasimi si deznisipator.

<b>BILANT TERITORIAL:</b>	<b>SUPRAFATA MP.</b>	<b>PROC. %</b>
<b>SUPRAFATA TOTALA PROPRIETATE BENEFICIAR, din care:</b>	<b>476</b>	<b>100%</b>
Suprafata construita:	190.00	40%
Suprafata desfasurata:	190.00	
Suprafata circulatie rutiera si pietonala	238.40	50%
Suprafata spatii verzi amenajate	46.60	10%
<b>INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT=40%; CUT=0.4; Rh. = Parter, H max. = 3,50m</b>		

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

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

#### Alimentarea cu energie electrica

Se propune bransarea investitiei electrice la linia electrica conform avizului SC D.E.E.R SA.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor OD (operatorului de distribuție) se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate

#### Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

Se asigura prin bransarea la retelele de alimentare cu apa potabila si canalizare existente pe bulevardul Eroilor conform avizului obtinut de la gestionarul de retea – COMPANIA de APA – Sucursala Targoviste.

In zonele unde exista cămine de vane, cămine de canalizare si geigere se impune suprainaltarea si aducerea acestora la nivelul suprafetelor carosabile din incinta nou executata. Se vor executa doar construcții provizorii, fara fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții si intretinerea rețelilor care se afla pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație in urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar.

Apele pluviale din incinta investitiei vor fi dirijate catre separatorul de hidrocarburi . Se propune realizarea unui separator de hidrocarburi.

#### Alimentarea cu gaze

Nu e cazul

#### Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor. Proprietarul va incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor ritmic, la deponia de deseuri ecologica.

### 3.7. 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; deseurile vor fi pre colectate si depozitate temporar in containerele amplasate pe parcela; proprietarul vor face contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la deponia ecologica ;

\* Se vor amenaja spatii verzi propuse pe parcela de cca 10% din suprafata acesteia (47.60 mp).

- Alimentarea cu apa si canalizarea apelor menajere si pluviale vor fi asigurate in sistem public.

- S-a evidenciat ca impactul emisiilor de hidrocarburi asupra aerului este strict local.

- Concentratiile acestor emisii, conform masuratorilor efectuate la statiile aflate in functiune, scad foarte accentuat odata cu cresterea distantei fata de sursa.

- Avand in vedere aceste constatari se estimeaza ca in zona nu vor aparea probleme deosebite.

- In ceea ce priveste impactul asupra mediului a nivelului de zgomot produs de autovehicule in timpul alimentarii, se apreciaza ca acesta nu va diferi de cel produs de circulatia autovehiculelor pe calea publica vecina.

Lucrarile, dotarile si masurile speciale care se vor lua pentru retinerea poluantilor, conduc la concluzia ca amplasarea spalatoriei auto va crea un climat adecvat si nu va afecta imprejurimile din punct de vedere peisagistic si privind protectia mediului.

Spalatoria auto si aspiratoarele auto nu produc nici un disconfort si detin un sistem de preluare a apelor rezultate.

**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.**

### 3.8. 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 privata a persoanelor fizice sau juridice ;

### 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 drumului national DN 72.



Funcțiunile de locuire existente în zona, alături de unitățile economice existente nu afectează circulația existentă. Investiția propusă este nepoluantă și nu va afecta buna funcționare a activităților vecine.

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

Etapa I : lucrări de sistematizare a terenului, realizarea bretelelor de intrare/ieșire auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare , etc) și împrejmuirea terenului – timp scurt.

Etapa II : realizarea investiției propuse – spalatorie auto și amenajarea spațiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Categoriile de investiții suportate de către investitorii privați : toată investiția propusă va cădea în sarcina investitorului privat.

Categoriile de investiții suportate de către autoritatea publică locală : **nu este cazul.**

Realizarea investiției private nu presupune implicarea administrației publice locale/ de stat.

**Numărul de salariați estimat** : cca 5.

---

#### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---

Se propune realizarea unei spalatorii auto(cu parcare) constructie provizorie, structura usoara - 4 posturi), pe un teren cu suprafata de **476 mp**, proprietate a persoanei fizice, **Manta Eugen, pentru care s-a realizat un contract de inchiriere in favoarea SC GRECEANU PRODCOM S.R.L.. Beneficiarul final al proiectului este SC GRECEANU PRODCOM S.R.L..**

\* **Indicatori urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 40 %; CUT = 0,40.**

\* Pe parcursul executiei lucrarilor, programul de lucru se va stabili cu acordul Consiliului Local al municipiului Targoviste, ori potrivit regulilor stabilite de acesta, astfel incat sa nu fie afectata excesiv linistea riveranilor din vecinatate a amplasamentului.

Intocmit,  
urb. Miruna Chiritescu

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO( CU PARCARE) CONSTRUCTIE PROVIZORIE, STRUCTURA USOARA "

**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 SPALATORIE AUTO( CU PARCARE) CONSTRUCTIE PROVIZORIE, STRUCTURA USOARA "** situat pe B – dul Eroilor, nr. 36G, 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 **476 mp**, proprietate a persoanei fizice, **Manta Eugen, pentru care s-a realizat un contract de inchiriere in favoarea SC GRECEANU PRODCOM S.R.L.**, destinata construirii unei SPALATORII AUTO.

**3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a parcelei proprietate privata este « curti constructii » si este situata in intravilanul municipiului Targoviste, B-d Eroilor, **numar cadastral 86870.**

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

Funcțiunea dominantă a zonei în care se înscrie investiția propusă ( conform PUG aprobat) este de I - zona uitati industriile, depzite si transport.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI 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 FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă este IS - zona instituii și servicii.

### REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE (plansa nr. 2.1.)

**IS** Zona instituii și servicii

## 10. ZONA INSTITUTII SI SERVICII ( IS )

### CAP. 1 GENERALITATI

**5.1. Funcțiunea dominantă a zonei care face obiectul PUZ : IS – zona instituii și servicii.**

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

**5.3. Funcțiuni interzise:** locuire.

### CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**5.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor și clădirilor de pe parcela studiată cu funcțiune IS “ instituii și servicii” .

- activități legate de domeniul auto: spalatorie auto, atelier reparatii, ITP, comert legat de domeniul auto, prestari servicii legate de domeniul auto.

- incinta carosabila, parcare, zone stationare.

- echipamente edilitare.

-spatii verzi amenajate cu valoare ambientala.

**5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

În cazul în care se schimbă funcțiunea dominantă a zonei stabilită în PUZ se întocmește altă documentație pentru definirea zonelor edificabile în acord cu noile funcțiuni.

**5.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor și clădirilor

**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.** Nu se permite dezmembrarea parcelei;

#### **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 1,20 m fata de aliniamentul principal al parcelei spre B-dul Eroilor (DN72) 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 laterala nordica proprietatii retras la minim 0,60 m ;
- fata de limita lateral sudica a proprietatii retras la minim 3,00 m;
- fata de limita posterioara a proprietatii la minim 1,00 m;

#### **5.10. CIRCULATII SI ACCESE**

**5.10.1.** Accesul carosabil si pietonal principal pe parcela se asigura din B-dul Eroilor si nu va afecta siguranta si fluenta traficului auto pe drumul public. Accesul si iesirea de pe parcela privata se va asigura prin intermediul unei 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 B-dului Eroilor.

**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 B-dul Eroilor), obiectivul propus avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

**5.11.2.** Conform prevederilor Anexei nr. 1, spalatorie auto se incadrea 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 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

Se vor amenaja pe parcela minim 2 locuri parcare.

#### **5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**5.12.1.** Se stabileste **H maxim** astfel: spalatorie auto : **Hmaxim = 3,50 m**;

#### **5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

**5.13.1.** Volumele construite vor fi simple( de exemplu:profile metalice diverse din tabla zincata vopsita/cutata/panouri sandwich; fundatii izolate; invelitoare tip terasa/sarpanta; tamplarie PVC cu geamuri termoizolante) si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

#### **5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**5.14.1.** Cladirile propuse (spalatorie auto) vor fi racordate la retelele de energie electrica, apa si canalizare conform avizelor obtinute .

In zonele unde exista cămine de vane, cămine de canalizare si geigere se impune supraînălțarea și aducerea acestora la nivelul suprafețelor carosabile din incinta nou

executata. Se vor executa doar construcții provizorii, fara fundații. Se va permite accesul, pentru intervenții si intretinerea rețelelor care se afla pe proprietatea beneficiarului. Lucrările de reparație in urma intervențiilor, avariilor vor fi suportate de beneficiar.

**5.14.2. Este obligatorie asigurarea celorlalte utilitati in sistem privat :** separatoare de hidrocarburi, grasimi pe parcela care sa pre colecteze apele uzate rezultate de pe platforma betonata (plansa " Reglementari echipare edilitara " ).

**5.14.3.** Este interzisa autorizarea constructiilor, fara asigurarea echiparii cu toate utilitatile.

### **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 cca 10% din suprafata totala a parcelei.

### **5.16. IMPREJMUIRI**

**5.16.1.** Imprejmuirea pe latura posterioara si laturile laterale ale proprietatii vor respecta limita schitei cadastrale ale imobilului, cu recomandarea ca inaltimea maxima sa fie de 2,0 m

**5.16.2.** Imprejmuirea spre spatiul public va fi transparenta de maxim 1,80 m (se admite un soclu opac). Nu se recomanda imprejmuirea investitiei propuse spre spatiul public - strada B-dul Eroilor DN 72).

### **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 ) = 40 % ; CUT ( maxim )= 0,40;**

Intocmit.  
urb. Miruna Chiritescu