



PROIECTANT : **S.C. CITYMAP S.R.L. – TARGOVISTE**
Mob: +40(0)734722655
Email: mirunagisconcept@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE
privind intocmire
PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE,
AMENAJARE PARCAJE, AMENAJARE ACCES, SI
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE,,
Oras Pucioasa, str. Florin Popescu, nr. 29, Judetul
Dambovita

Beneficiari: Ghitulescu Camelia, Trifu Ion, Trifu Maria, Trifu Ionut-Laurentiu, Trifu Marius Robertino, Mastacan Virgil si Mastacan Irina, reprezentati prin Trifu Taisia

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCAJE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE**
2. Adresa: Oras Pucioasa, nr. 29, Judetul Dambovita
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: Ghitulescu Camelia, Trifu Ion, Trifu Maria, Trifu Ionut- Laurentiu, Trifu Marius Robertino, Mastacan Virgil si Mastacan Irina, reprezentati prin Trifu Taisia
5. Data: **Decembrie 2018**
6. Faza : PUZ

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL:

1.INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei
2. Obiectul PUZ
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 :

ANEXE :

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 220/ 12.11.2018
ACTE DE PROPRIETATE
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

PIESE DESENATE

0.1 INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 20000
0.2 INCADRAREA IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3 INCADRAREA IN ZONA	SC. 1 : 2000
1. SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 500
2.1. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 500
2.2. PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
5. REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCAJE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE**
2. Adresa: Oras Pucioasa, nr. 29, Judetul Dambovita
3. Proiectant: **S.C. CITYMAP S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: Ghitulescu Camelia, Trifu Ion, Trifu Maria, Trifu Ionut- Laurentiu, Trifu Marius Robertino, Mastacan Virgil si Mastacan Irina, reprezentati prin Trifu Taisia
5. Data: **Decembrie 2018**
6. Faza : PUZ

1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unui magazin comercial pe patru terenuri in suprafata totala de 8592MP, proprietate a beneficiarilor Ghitulescu Camelia, Trifu Ion, Trifu Maria, Trifu Ionut- Laurentiu, Trifu Marius Robertino, Mastacan Virgil si Mastacan Irina, reprezentati prin Trifu Taisia conform actelor de proprietate anexate, situate in UTR nr. 13, functiunea dominanta a zonei fiind : zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10 m).

In Certificatul de Urbanism nr. 220/ 12.11.2016 eliberat de Primaria Orasului Pucioasa s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent si intocmirea unui studiu de oportunitate.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului; se va stabili amenajabilul parcelelor, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcele, modul de asigurare a acceselor in cladiri, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea investitie, fluxul auto in incinta, etc.

1.3 Surse documentare

- PUG ORASULUI PUCIASA 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 beneficiari;

2 . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in teritoriu, in PUG Orasul Pucioasa; incadrarea in zona

In plansa " Incadrare in teritoriu si localitate " scara 1 :20 000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul retelei stradale majore a orasului Pucioasa. Parcelele de teren studiate se afla in partea central-sudica a teritoriului administrativ al orasului Pucioasa. Amplasamentul care face obiectul PUZ are acces din B-dul Trandafirilor(DN 71) si strada Florin Popescu. Circulatia rutiera majora a orasului Pucioasa la nivelul teritoriului administrativ este reprezentata de : DN 71, , DJ 710, DJ 710A.

Reteaua hidrografica a orasului Pucioasa este reprezentata de raul Ialomita si paraul Bizdidel.

In plansa "Incadrarea in PUG ", scara 1 : 5000 este prezentata pozitia parcelei in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care a generat PUZ apartine de **UTR 13**.

Planul Urbanistic General pentru Orasul Pucioasa a fost aprobat prin Hotarare de Consiliu Local nr. 128/30.08.2006.

Funcțiunea dominantă conform PUG aprobat, pentru UTR 13 este **L** - "zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10 m) de tip urban.

In plansa "Incadrarea in zona", scara 1 : 2000 este prezentata pozitia parcelei in raport cu structura functionala actuala a zonei, limita studiata prin PUZ, limita parcelelor care fac obiectul PUZ. Parcela care a generat PUZ apartine de Orasul Pucioasa, UTR 13.

Parcela este adiacenta strazilor B-dul Trandafirilor(DN 71) si Florin Popescu.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Orașul Pucioasa are o populație de peste 14.254 locuitori (2011), iar economia orașului se bazează în mare parte pe turism (Stațiune balneoclimaterică) dar și pe unele activități industriale: industria textilă, chimică, alimentară, prelucrarea lemnului, precum și pe agricultură, în special pomicultură și creșterea animalelor Localitatea este amplasată la 25° 26' 22" longitudine estică și 45° 05' 07" latitudine nordică, în partea de nord a județului Dâmbovița, la 20 km de Târgoviște. Se învecinează cu orașul Fieni și comunele: Moțăieni, Brănești, Vulcana Băi, Vulcana Pandele, Glodeni Deal și Vârfuri. Localitatea este amplasată la circa 100 km de trei mari orașe ale țării: București, Brașov și Pitești. Orașul este străbătut de la sud la nord de DN 74 Târgoviște – Sinaia. Orașul Pucioasa este situat pe cursul mijlociu al râului Ialomița, în regiunea dealurilor subcarpatice, subunitatea Subcarpaților cuprinși între râul Prahova și râul Dâmbovița, la circa 400 m deasupra nivelului mării, pe o distanță de 8,750 km lungime (de-a lungul văii râului Ialomița) și pe o lățime de 7,375 km (între Pucioasa-Sat și Malurile).

Din punct de vedere geomorfologic, orașul Pucioasa aparține zonei dealurilor subcarpatice. Orașul este situat pe trei terase, prima la nivelul râului Ialomița și ultima la baza dealului Patrana, într-o zonă depresionară, fiind împrejmuită de o serie de dealuri, care

fi asigură o protecție naturală împotriva intemperiilor de ordin climatic. Orașul este înconjurat de dealuri, cele mai înalte fiind Măgura Bela (664,7 m) și Dealul Glodeni (615 m).

Datorită așezării, orașul se află la adăpost de curenții reci din nord (ceea ce se reflectă în ierni blânde), iar cantitatea de precipitații este mai mare decât în alte localități.

Principalele caracteristici ale climei orașului Pucioasa:

- Temperatura medie anuală: + 8,5 °C
- Temperatura minimă absolută a aerului: - 28 °C
- Temperatura maximă absolută a aerului: + 40 °C
- Media anuală a precipitațiilor: 700-800 mm/mp.

Rețeaua hidrografică principală a zonei este reprezentată de râul Ialomița, pe care, în anul 1975, a fost construit un baraj, care apără orașul împotriva inundațiilor care ar putea fi cauzate de acest curs de apă, dar care totodată servește și la alimentarea cu apă a Pucioasei și a câtorva localități din vecinătate. Prin partea de sud a orașului mai trece pârâul Bizdidel, un afluent al Ialomiței. Rețeaua hidrografică secundară este formată dintr-o serie de văi cu caracter torențial, nepermanente, alimentate de apele din precipitații. Unele dintre acestea, dintre care se evidențiază Valea Neagră, provoacă inundații în perioadele cu precipitații abundente.

Cea mai importantă resursă a solului din zonă este fondul forestier, în care predomină pădurile de foioase, specia predominantă fiind fagul.

Cele mai importante resurse ale subsolului sunt:

- Apa minerală sulfuroasă - cea mai importantă resursă a subsolului o reprezintă izvoarele de sulf, aflate pe malul drept al râului Ialomița, de unde apele minerale sunt captate și trimise prin pompă în stațiune. Apele sunt folosite la tratarea mai multor boli,

- Gipsul - Pe teritoriul orașului, localizate pe malul drept al Ialomiței, se află formațiuni gipsifere, exploatate de fabrica de la Fieni, care utilizează gipsul la obținerea cimentului.

- Gazele de sondă - deși au fost descoperite în zona Diaconești din secolul trecut, încă nu sunt exploatate.

- Ape iodate - Au fost descoperite în anul 2005, concentrația acestora fiind de 9,8% la un debit de 0,4 l/s. Acestea ar putea fi folosite în scop balnear.

Orașul Pucioasa este situat într-o zonă cu risc seismic, (un cutremur de 8 MSK la minim 50 de ani - STAS 11 100/93), clasificat conform HG 642/2005.

Orașul Pucioasa este format din orașul propriu-zis în care au fost înglobate câteva mici localități adiacente, azi cartiere: Pucioasa – Sat, Glodeni, Malurile, Diaconești, Miculești și Bela.

Riscuri antropice

Nu este cazul

Riscuri naturale

Nu este cazul

2.3. Circulația

Amplasamentul care a generat PUZ are accesibilitate carosabilă și pietonală foarte bună din strazile B-dul Trandafirilor (DN 71) și Florin Popescu.

Strada B-dul Trandafirilor (DN 71) are lățimea părții carosabile de 10 m, cu 2 benzi de circulație, câte o bandă de circulație pe sens.

Structura rutieră pe platforma drumului național este următoarea :

- pe partea carosabilă - îmbrăcaminte asfaltică;
- trotuare – pavaj;
- spații verzi.

Strada Florin Popescu are latimea partii carosabile de 8 m, cu 2 benzi de circulatie, cate o banda de circulatie pe sens.

Structura rutiera pe platforma drumului este urmatoarea :

- pe partea carosabila - imbracaminte asfaltica;
- trotuare – pavaj;

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

Pe axul drumului national, pentru separarea celor doua sensuri de circulatie sunt trasate marcaje (linie intrerupta).

Strada B-dul Trandafirilor(DN 71) este asfaltata si este amenajata in profil transversal conform clasei tehnice din care face parte: acostamente, canalizare pluviala, trotuare, spatii verzi.

Strada Florin Popescu este asfaltata si este amenajata in profil transversal conform clasei tehnice din care face parte: acostamente, canalizare pluviala, trotuare, spatii verzi.

Amplasamentul se invecineaza cu ax cale ferata si se afla in zona de protectie a acestuia.

2.4. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

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

Terenurile care au generat PUZ sunt situate intr-un front constituit care s-a dezvoltat adiacent strazilor Bulevardul Trandafirilor(DN 71) si Florin Popescu.

Zona care face obiectul documentatiei este formata din patru parcele proprietati private ale persoanelor fizice: Ghitulescu Camelia, Trifu Ion, Trifu Maria, Trifu Ionut-Laurentiu, Trifu Marius Robertino, Mastacan Virgil si Mastacan Irina.

Zona care face obiectului PUZ are suprafata de **8592 mp** si este formata din patru parcele cu urmatoarele caracteristici:

Parcelele cu numerele cadastrale NC 74195(suprafata = 3243mp), NC 2176(suprafata = 2831 mp), NC 73756(suprafata = 1831 mp), NC 73755(suprafata = 687 mp), proprietati ale beneficiarilor Trifu Ion si Trifu Maria, Ghitulescu Camelia si Mastacan Virgil si Mastacan Irina categoria de folosinta " arabil/ livada/ curti constructii/ faneata intravilan" si urmatorii vecini:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------|
| - Nord: NC 74023 | - pe distanta de 23,14 m; |
| - Nord: lordache Gheorghe | - pe distanta de 104,78 m; |
| - Est : Bratu Ion | - pe distanta de 15,13 m ; |
| - Est : Ana Elena | - pe distanta de 22,56 m ; |
| - Est: B-dul Trandafirilor(DN 71) | - pe distanta de 13,03 m; |
| - Est: Constantinescu Nedelia | - pe distanta de 14,24 m; |
| - Sud: Constantinescu Nedelia | - pe distanta de 44,97 m; |
| - Sud: Constantinescu Nedelia | - pe distanta de 109,90 m; |
| - Vest: Str. Florin Popescu | - pe distanta de 63,52 m. |

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (MP)	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN
1	Trifu Ion si Trifu Maria	NC 74195	A	3243	INTRAVILAN
2	Ghitulescu Camelia	NC 2176	Livada	2831	INTRAVILAN
3	Ghitulescu Camelia	NC 73756	Livada	1831	INTRAVILAN
4	Mastacan Virgil si Mastacan Irina	NC 73755	CC/F	687	INTRAVILAN
TOTAL				8592	

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de 8592 mp este format din patru parcele in conformitate cu planurile de amplasament si delimitare a corpurilor de proprietate anexate documentatiei. Pe parcelele studiate se afla cinci constructii (pe proprietatea beneficiarilor Trifu Ion si Trifu Maria si pe proprietatea beneficiarilor Mastacan Virgil si Mastacan Irin) propuse pentru desfiintare.

BILANT TERITORIAL EXISTENT	SUPRAFATA MP.	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	8592	100%
-SUPRAFATA CONSTRUITA (SC) din care:	347	4%
- Cladire C1 - casa de locuit - propusa pentru desfiintare, proprietate Trifu Ion si Maria	180	
- Cladire C2 - anexa - propusa pentru desfiintare, proprietate Trifu Ion si Maria	6	
- Cladire C1 - locuinta - propusa pentru desfiintare, proprietate Mastacan Virgil si Irina	71	
- Cladire C2 - anexa - propusa pentru desfiintare, proprietate Mastacan Virgil si Irina	80	
- Cladire C3 - anexa - propusa pentru desfiintare, proprietate Mastacan Virgil si Irina	10	
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD)	652	
- SUPRAFATA CIRCULATIEI PE PARCELA, SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI	8245	96%
INDICI URBANISTICI : POT = 4%; CUT = 0,04; Nr. Niv. =P/S+P+1		

Persoanele care locuiesc in vecinatate si Primaria Orasului Pucioasa sustin investitia si considera oportuna realizarea acestui centru comercial datorita oportunitatilor legate de locuri de munca ce urmeaza a fi disponibile si realizarea unui mare punct comercial de unde isi pot procura mai usor anumite alimente si obiecte.

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

2.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiată, in zona drumurilor publice – strazile B-dul Trandafirilor(DN 71) si Florin Popescu exista retea electrica capabila sa faca fata situatiei propuse prin prezentul proiect.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista retea de alimentarea cu gaze naturale in zona drumurilor publice .

Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista retea de alimentare cu apa potabila.

Rețele de canalizare

In zona studiata, retea de alimentare cu canalizare.

2.6. Probleme de mediu

Principalele disfuncționalități pe probleme de protecția mediului sunt:

- Precolectarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, iar beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu o firmă specializată în ridicarea și transportul deșeurilor la deponia de deșuri menajere.
- Se vor amenaja spații verzi cu rol ambiental în suprafața de minim 10% din suprafața totală a parcelelor studiate .
- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile.
- Investiția propusă nu este poluantă, iar implementarea proiectului nu ridică probleme deosebite din punct de vedere al afectării factorilor de mediu.

2.7. Opțiuni ale populației

Administrația publică locală apreciază ca oportuna realizarea unei investiții cu destinația de centru comercial prin eforturile private ale beneficiarului, concomitent cu asigurarea prevederilor legale privind buna funcționare a unei asemenea funcțiuni. Se scontează pe o îmbunătățire a gradului de servire al locuitorilor din zona și diversitatea serviciilor oferite.

Beneficiarul scontează pe o afacere profitabilă, locația noii investiții fiind aleasă datorită amplasării parcelei pe o arteră de circulație de importanță majoră: B-dul Trandafirilor(DN 71) .

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situației existente, studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra soluției de amplasare a centrului comercial cu funcțiunea dominantă IS "instituii publice și servicii de interes general"(prestări servicii, comerț) , astfel încât să poată fi valorificat terenul proprietate privată fără să se inducă servituti asupra proprietăților învecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;
- Definirea edificabilului se va face astfel încât rețelele publice existente din zona să nu fie afectate;
- La stabilirea edificabilului propus s-a ținut cont de normele de proiectare privind NP 004/2003;

In urma concluziilor din capitolele prezentate anterior, se poate afirma ca amplasamentul este constructibil, 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 Orasul Pucioasa, amplasamentul studiat este situat in intravilanul aprobat al Orasului Pucioasa.

Funciunea dominantă este L – zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10,00 m) de tip urban.

Se admit :servicii nepoluante si spatii verzi.

Se interzic : activitatile poluante.

Interdictii temporare de construire (pana la elaborare PUZ) :

Conform prevederilor PUG si RLU aprobat prin HCL nr.128/30.08.2006, coroborat cu prevederile Legii 350/2001 republicata, schimbarea de functiune se realizeaza printr-o documentatie de urbanism de tip PUZ aprobata.

Conform PUG si RLU aprobat parcelele studiate apartin UTR 13 – subzona rezidentiala.

3.3. 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 zona centrala.

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 si realizarea investitiei propuse – centru comercial – timp scurt : 1 an .

Etapa II : realizare imprejmuire teren, amplasare mijloace publicitare, amenajarea spatiilor verzi propuse – timp mediu : 2 ani .

Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat. Obligatia acestuia priveste si realizarea utilitatilor . Tot in sarcina investitorului privat intra si realizarea racordurilor la drumurile publice .

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 : aproximativ 25.

CATEGORII DE COSTURI / ETAPIZARE (plan actiune):

Tendinta de dezvoltare a investitiilor in domeniul "comertului" pentru parcelele de teren amplasate in frontul circulatiilor majore(B-dul Trandafirilor – DN 71) se justifica prin traficul generat de marile artere cat si de dorinta de valorificare a loturilor de teren din partea proprietarilor privati. La nivelul Orasului Pucioasa, ca urmare a studiilor de piata realizate de beneficiari este benefica realizarea unui centru comercial fiind vorba de amplasarea in apropiere de zona centrala.

3.4. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil si pietonal la trama majora a orasului Pucioasa, 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.

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 .

3.5. Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 2.1."Reglementari Urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 2.2. – "Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcelele beneficiarului.

Accesul in incinta : s-a amenajat conform "Normativului pentru proiectarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice"- AND 600 .

Accesul pentru masini mici din strada B-dul Trandafirilor(DN 71) la obiectiv este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 7,0 m, conform plansei "Propunere de ilustrare urbanistica". Amenajarea accesului si iesirii are latimea de 9,00 m.

Accesul pentru masini mari (aprovizionare) din strada Florin Popescu la obiectiv este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 9,0 m, conform plansei "Propunere de ilustrare urbanistica"

Amenajarea accesului si iesirii in strada B-dul Trandafirilor se va dimensiona la 9,00 m.

Amenajarea accesului si iesirii in strada Florin Popescu se va dimensiona la 9,00 m.

Platforma betonata din incinta va deservi intreaga activitate propusa.

Capacitati de transport 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 (alee carosabila din incinta) : 9,0 m si 7,0 m;

- sarcina maxima admisa pe osie: 20 tone;

- greutate maxima admisa: 20 tone;

- s-au propus 130 de locuri de parcare;

Trafic (estimare)

Accesul pentru aprovizionarea cu marfa se face in principal pe fatada vestica a cladirii; Conform detaliilor si temei de proiectare data de beneficiar, aprovizionarea cu marfa a magazinului LIDL se va face de cca 2 ori / saptamana – seara .

Centrul comercial va atrage un trafic de cca 300 autoturisme pe zi.

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

Zona studiata are ca functiune dominanta "zona institutii publice si servicii de interes general - IS desfasurata intr-o cladire Parter.

Din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, rezulta ca amplasamentul studiat, identificat in intravilanul orasului Pucioasa este constructibil, cu conditia elaborarii PUZ cu RLU aferent, numai dupa obtinerea avizului de oportunitate conform prevederilor Legii 350 / 2001 republicata.

Elemente esentiale ce vor sta la baza intocmirii PUZ si RLU aferent :

- **Destinatia functionala** propusa pentru suprafata de teren de 8592 mp , care face obiectul PUZ « **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA SI IMPREJMUIRE, AMENAJARE PARCARE, AMENAJARE ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE** » este de : **IS** – institutii publice si servicii de interes general – comert.
- **Retragere edificabil propus fata de drumurile publice** conform plansei "Reglementari urbanistice – Zonificare ":
 - **fata de strada B-dul Trandafirilor(DN 71), limita de E** – minim 25,50 m;
 - **fata de strada Florin Popescu, limita de V** – minim 1,0m/6,0 m;
- **Retragere edificabil propus fata de limitele laterale de proprietate** – conform prevederilor Codului Civil si plansei "Reglementari urbanistice – Zonificare" astfel :
 - fata de limita de N – minim 3,0 m;
 - fata de limita de s – minim 3,0 m;
- **Regimul maxim de inaltime propus** : P. Hmaxim=8,0 m.
 - **INDICATORI URBANISTICI – VALORI MAXIME** : POT = 40 %; CUT = 0,40.

BILANT TERITORIAL PROPUS:	SUPRAFATA MP	PROC. %
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	8592	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	3437	40%
SUPRAFATA DESFASURATA	3437	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE, PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	3437	40%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI CU ROL AMBIENTAL SI DE RELAXARE	1718	20%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT MAX. = 40%, CUT MAX. = 0,4, RH MAX. = 8,00m		

Obiectivul de investitii este compus din urmatoarele subzone compatibile:

- Subzona **ISc aferenta institutii publice si servicii de interes general – comert (centru comercial)**; suprafata construita **3437 mp**; suprafata desfasurata : **3437 mp**;
- Subzona **Ccr si Ccp aferenta cailor de comunicatie** (circulatiei carosabila si pietonala din incinta) compusa din platforma betonata pe care se vor amenaja locurile de parcare necesare desfasurarii activitatii, trotuare de garda, alee carosabila, alei pietonale, in suprafata de **3437 mp**;
- Subzona **SVp aferenta spatiilor verzi cu rol ambiental si de protectie** alcatuita din : gazon, arbusti si plante floricole propuse la nivelul parcelelor cu suprafata de **1718 mp** ;
- Suprafata construita totala va fi de **3437 mp**;
- Suprafata desfasurata totala va fi de **3437 mp**;

ASPECT EXTERIOR CENTRU COMERCIAL : volumetrie simpla, realizata din panouri sandwich; acoperis intr-o apa/ maxim doua; culorile recomandate sunt din gama pastel (alb, crem , bej, gri); se permit accente de culoare; golurile de vedere vor fi realizate din materiale PVC cu geam termoizolant. Se recomanda folosirea unor materiale calitative conform prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata, certificate.

3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

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

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va putea asigura prin racordare la reseaua electrica din vecinatate.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa operatorului local de distributie a energiei electrice pentru a obtine autorizatie de executie lucrari. Lucrarile in instalatiile energetice vor fi realizate numai printr-o societate atestata de catre ANRE.

Proiectarea si executarea lucrarilor se va face in conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Retelelor Electrice de Distributie aprobat cu Decizia ANRE nr. 101/2000, de societati care detin competente in acest sens, fiind autorizate de catre Administratia Nationala de Reglementare a Energiei Electrice Bucuresti.

Telecomunicatii

Pentru racordarea noului obiectiv la serviciile de telecomunicatii este necesara conectarea prin linii subterane la sistemele de distributie existente. Retelele de telecomunicatii se vor poza subteran pana la punctul de racord al cladirii.

Inainte de inceperea lucrarilor investitorul va solicita reprezentantilor Telekom predarea amplasamentului, pentru identificarea exacta a instalatiilor telefonice in teren. Proiectarea si executarea lucrarilor de telefonie se va face in conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de telefonie din 2004.

Alimentarea cu apa

Pe strada B-dul Trandafirilor si strada Florin Popescu, in spatiul public exista retea de distributie a apei potabile in sistem public care asigura nevoile de apa potabila ale zonei si cele necesare functionarii viitoarei investitii.

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin extinderea conductei de apa potabila dispusa in dreptul proprietatii, printr-un bransament propus.

Se propun hidranti de incendiu, montati pe o retea inelara, ingropata, presinea necesara fiind asigurata cu ajutorul unei pompe.

Sistemul de alimentare cu apa va trebui echipat cu toate instalatiile si dotarile specifice, pentru asigurarea debitului si presiunii necesare in retea, precum si a unei rezerve pentru situatii de urgenta.

Reteaua de apa va fi prevazuta cu hidranti exteriori pentru incendiu si pentru intretinerea spatiilor verzi ambientale.

Alimentarea cu apa vizeaza : calitatea apei la sursa, calitatea apei la utilizator, instalatii de pompare, transport, tratare, stocare, debitare.

Canalizarea menajera si pluviala

Spatiul public al strazii B-dul Trandafirilor si strazii Florin Popescu este echipat cu sistem public de canalizare pluviala.

Exista :- retea de canalizare menajera – colector principal de canalizare ape uzate menajere;
- retea de canalizare pluviala – colector principal de canalizare pluviala, cu guri de

scurgere si gratare metalice si sifon;

Reteaua de canalizare propusa va urmari trama stradala si va deservi obiectivul propus.

Reteaua de canalizare menajera va fi racordata in colectorul existent pe strada B-dul Trandafirilor.

Documentatia respecta legislatia si standardele nationale armonizate cu legislatia UE, cu materiale agrementate.

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile si pietonale(din incinta proprietatii), de pe terase si acoperis, vor fi preluate printr-o retea de canalizare pluviala (conducte subterane cu panta de 0,5% - 2%), camine cu guri de scurgere si sifon acoperite cu gratare metalice. Apele pluviale astfel colectate se vor folosi pentru intretinerea spatiilor verzi de pe parcele studiate.

Alimentarea cu gaze

In zona studiata, pe spatiul public al strazii B-dul Trandafirilor exista conducta de distributie gaze naturale, presiune redusa.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus pentru : incalzirea spatiilor, apa calda menajera si pentru preparare produse alimentare se va realiza printr-un racord la conducta de redusa presiune existenta pe strada B-dul Trandafirilor.

Gospodaria comunală

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Proprietarii vor incheia contract cu furnizorul de servicii de salubritate care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la un depozit de deseuri ecologic.

3.8. Protectia mediului

Politica de dezvoltare a investitiei propuse este axata pe respectarea principiilor de dezvoltare economica europeana, manifestand o mare grija pentru protejarea mediului inconjurator, in stransa legatura cu administratia publica locala.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare.

Deseurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etans), iar beneficiarul va incheia contract cu o firma specializata in ridicarea si transportul acestora la rampa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

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;

Conform aviz DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ DÂMBOVIȚA se impun urmatoarele reguli si recomandari:

- unitățile economice vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda condițiilor de calitate pentru apa potabila din legislația in vigoare. Acestea vor fi prevăzute cu instalații interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, execuție si exploatare.

- unitățile care folosesc surse proprii de apa potabila vor asigura protecția sanitara a acestora si controlul apei utilizate.

- unitățile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; in lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitățile sunt obligate sa isi prevada instalații proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa se prevină

contamirea spatiilor alimentare cu ape uzate precum si poluarea solului, a apelor sau a aerului, care se vor amplasa la o distanta de cel puțin 10 m fata de cea mai apropiata locuința.

- este interzisa raspandirea neorganizata, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau in bazinele naturale de apa, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere si industriale.
- este interzisa deversarea apelor uzate in zona de protecție sanitara a surselor si a instalațiilor centrale de alimentare cu apa.
- trecerea coloanelor de canalizare prin încăperile de depozitare este permisa numai in condiția izolării lor, astfel incat sa fie prevenita orice posibilitate de infiltrație si impurificare a spatiilor si a produselor.
- 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.
- magazinele alimentare trebuie sa aiba din construcție următoarele spatii: sala de desfacere; magazie de alimente; magazie de ambalaje; grup social-sanitar (vestiar si W.C.)
- se vor asigura circuite funcționale pentru marfa; pentru personalul de deservire al unitatii si pentru consumatori.
- **Recomandări pentru finisajele interioare:** pentru pavimente si pereți - utilizarea unor materiale impermeabile, nonabsorbante, lavabile si netoxice, astfel încât sa fie ușor de igienizat; plafoanele si accesoriile suspendate trebuie să fie construite si finisate astfel încât sa prevină acumularea de murdărie.
- depozitarea produselor trebuie sa se faca in condiții care sa prevină modificarea proprietăților nutritive, organoleptice si fizico-chimice, precum si contaminarea microbiana. In acest scop alimentele vor fi depozitate în încăperi sau în spatii special amenajate, protejate de insecte si rozătoare, dotate cu instalațiile si aparatura necesare pentru asigurarea controlului condițiilor de temperatura, umiditate, ventilație etc., stabilite prin acte normative în vigoare.
- spatiile destinate depozitarii alimentelor vor fi păstrate permanent in stare de curățenie, iar periodic vor fi curatate, reparate, dezinsectizate si deratizate.
- nu se vor introduce in spatiile de depozitare produse conținute in ambalaje murdare, degradate sau care nu corespunda normelor de igiena.
- toate unitățile alimentare trebuie sa fie dotate si aprovizionate, dupa necesitate si in cantitate suficienta, cu utilaje, ustensile si material specific pentru întreținerea igienica corespunzătoare (spalare, dezinfectie); substanțele dezinfectante folosite in concentrațiile corespunzătoare trebuie sa fie numai cele avizate de Ministerul Sanatatii

3.9. Obiective de utilitate publica

Terenul aferent investitiilor propuse si amenajarilor aferente este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcele nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

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

Servituti : prin structurarea terenului studiat si amplasarea edificabilului propus, a functiunilor complementare si a amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, indiferent de tipul de proprietate asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Pentru realizarea investitiei propuse, in vederea construirii unui spatiu cu destinatia " centru comercial", regim de inaltime Parter s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 220 / 12.11.2018 de catre Primaria orasului Pucioasa.
- Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de 8592 mp este format din patru parcele cu numerele cadastrale NC 74195(suprafata = 3243mp), NC 2176(suprafata = 2831 mp), NC 73756(suprafata = 1831 mp), NC 73755(suprafata = 687 mp), proprietati ale beneficiarilor Trifu Ion si Trifu Maria, Ghitulescu Camelia si Mastacan Virgil si Mastacan Irina, categoria de folosinta " arabil/ livada/ curti constructii/ faneata intravilan"
- Se propune realizarea unui " centru comercial." Amprenta la sol a constructiei propuse va fi de maxim **3437 mp**. Constructia va avea regim de inaltime Parter.
- Beneficiarii va executa sistematizarea verticala a terenului cu panta generala orientata catre zona spatiilor verzi pentru a nu afecta proprietatile invecinate; va executa racordurile la utilitati in functie de conditiile impuse de catre gestionarii acestora prin avizele respective.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat serviciilor, iar functiunea alocata parcelelor este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 40 % ; CUT = 0,40 ;**
- Se amenajeaza **97 locuri de parcare** supraterane pe parcelele beneficiarilor.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (1718 mp – 20%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazilor B-dul Trandafirilor si Florin Popescu.

INTOCMIT
Urb. Miruna Chiritescu

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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 colectivitatilei, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLOP (Consiliul Local al Orasului Pucioasa) .

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

1.5. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUZ (Plan Urbanistic de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, respectiv RLU aferent, este necesara actualizarea documentatiei PUZ.

1.6. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.**

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :
● **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007-2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;

- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru ORASUL PUCIOASA JUDETUL DAMBOVITA ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

3.2. Functiunea propusa pentru zona studiata este "comert - servicii» intr-o cladire Parter.

3.3. Conform PUG si RLU aprobat, terenul care face obiectul PUZ este amplasat in UTR 13, zona cu functiune dominanta : zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2(pana la 10m)

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura unitate functionala pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice. Delimitarea zonei pentru care s-au instituit reguli de construire s-a facut pe limite cadastrale.

3.4. Reglementarile PUZ se aplica pentru parcelele care face obiectul PUZ chiar daca acestea se vor repositiona (isi modifica forma).

II . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

4. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

4.1. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune principala si alte functiuni secundare ; zonele functionale sunt puse in evidenta in plansa nr. 2.1 " Reglementari urbanistice – Zonificare “.

4.2. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelorasi reguli.

4.3. Teritoriul studiat in PUZ are functiune dominanta "comert - servicii".

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA (plansa nr. 2.1)

ISc Zona constructiilor pentru comert - servicii – unitatate functionala de baza

III . PREVEDERILE RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

5. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului cuprinde reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole :

CAP. 1 GENERALITATI

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

CAP. 23 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.1 ISc – ZONA PENTRU ACTIVITATI COMERCIALE, SERVICII

CAP. 1 GENERALITATI

5.1.1. Functiunea dominanta a zonei ISc – constructii pentru comert – servicii cu inaltimea predominat P;

5.1.2. Functiuni complementare si compatibile admise : spatii verzi cu rol ambiental, circulatie auto si pietonala, parcaje, echipamente tehnico – edilitare pentru asigurarea cu utilitati, obiective de gospodarie comunala.

5.1.3. Functiuni interzise : prestari servicii cu caracter poluant si cu volum mare de transporturi.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

5.1.4. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor :

- activitati comerciale (comert alimentar, nealimentar, alimentatie publica, servicii publice de interes general);
- activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza(restaurant,etc.) ;
- functiuni complementare : odihna, agrement, divertisment; protectie ecologica, spatii verzi; circulatie carosabila si pietonala, alei carosabile, parcaje; echipamente edilitare – retele, etc ; platforma precolectare deseuri, igiena si salubritate.

Functiuni compatibile : servicii comerciale, de alimentatie publica, divertisment, alte tipuri de servicii ;

5.1.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI – se permite construirea pe parcela doar cu respectarea ordinului "119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei" cu modificarile si completarile ulterioare .

5.1.6. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona ISc:

5.1.6.1. Se interzice schimbarea destinatiei constructiilor pentru activitati generatoare de disconfort pentru activitatea umana cum ar fi: functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii etc.

5.1.6.2. Se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune avand functiunea de circulatie, accese, culoare, ganguri, curti interioare, etc.

5.1.6.3. Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:

- curatatorii chimice;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en – gros sau mic – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

5.1.7. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea constructiilor si amenajarilor, in functie de destinatia acestora se va face conform Anexei nr. 1 din RGU si conform plansei nr. 2.1 " Reglementari urbanistice – Zonificare ".

5.1.8. ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE Se va face tinand cont de art. 17 si Anexa nr. 3 din RGU.

5.1.9. AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE :

Cladirea de tip ISc propusa se va retrage fata de drumurile publice, strada B-dul Trandafirilor(DN 71) si strada Florin Popescu conform plansei nr. 2.1 " Reglementari urbanistice - Zonificare ", fara afectarea bunei desfasurari a circulatiei rutiere si pietonale, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

5.1.10. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirea de tip ISc propusa, care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansa nr. 2.1– " Reglementari urbanistice - Zonificare".

- **fata de strada B-dul Trandafirilor(DN 71), limita de E –** minim 25,50 m;
- **fata de strada Florin Popescu, limita de V –** minim 1,0 m/6,0 m;

5.1.11. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI : se va face respectand art. 24 din RGU si conditiile impuse prin plansa nr. 2,1– " Reglementari urbanistice -Zonificare". Cladirea de tip ISc respecta prevederile Codului Civil si se amplaseaza astfel :

- fata de limita de N– minim 3,0 m;
- fata de limita de S – minim 3,0 m;

5.1.12. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

52.1.13. ACCESE CAROSABILE : conform art. 25 si Anexa nr. 4 din RGU.

5.1.13.1. Cladirea propusa va avea acces la circulatia publica din strada B-dul Trandafirilor si din strada Florin Popescu, pe laturile de est si vest.

5.1.13.2. Se organizeaza circulatie carosabila si pietonala atat pentru clienti cat si necesara personalului si aprovizionarii cu marfa, conform plansei nr. 2.1 " Reglementari urbanistice – Zonificare ".

5.1.13.3. Stationarea autovehiculelor – in locurile special amenajate, in afara zonei strazilor.

5.1.14. ACCESE PIETONALE : conform art. 26 din RGU.

5.1.14.1. Au fost propuse spatii destinate circulatiei pietonale in incinta, concepute corespunzator caracteristicilor acestor tipuri de constructii ; s-au propus accese pietonale si pentru persoanele cu dizabilitati care folosesc mijloace specifice de deplasare.

5.1.15. REGULI CU PRIVIRE ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

5.1.16. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice;

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

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

5.1.19. Daca retelele publice existente nu au capacitati si grad de acoperire suficiente pentru racordarea noului consumator, se admite realizarea de sisteme individuale de echipare, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului Civil (art. 610).

5.1.20. REGULI CU LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

5.1.21 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirii (COMERT - SERVICII) Parter inalt ; H cornisa = 7,00 m ; H coama = 8, 00 m;

Inaltimea maxima admisa se masoara de la partea cea mai joasa a terenului pe care se va amplasa cladirea pana la cornisa acoperisului.

5.1.22. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.1.24. Volumetria noii cladiri si modul de realizare a fatadelor se va face cu mare atentie pentru integrarea corecta in particularitatile zonei si imbunatatirea aspectului arhitectural- urbanistic al zonei;

5.1.25.INDICI SI INDICATORI URBANISTICI DE DENSITATE AI CONSTRUIRII :

S-au stabilit urmatoorii indicatori urbanistici :POT = 40,0 % ; CUT = 0,4

5.1.26. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

5.1.27. PARCAJE :

Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.1.28. SPATII LIBERE SI PLANTATE :

Terenul liber ramas in afara suprafetei construite la sol, circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, a rampei de acces va fi plantat cu spatii verzi in proportie de minim 20 % din suprafata totala a parcelei care face obiectul PUZ.

5.1.29. IMPREJMUIRI

5.1.29.1. Imprejmuirile la aliniament spre strada B-dul Trandafirilor(DN 71) si strada Florin Popescu vor fi transparente cu inaltimea de 1,80 m (se permite un soclu opac).

5.1.29.2. Imprejmuirile pe limitele laterale ale parcelei pot fi opace sau transparente, cu inaltimea maxima de 2,0 m.

Intocmit.
urb. Miruna Chiritescu