



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

PUZ – CONSTRUIRE ATELIER INTRETINERE AUTO

**Comuna Aninoasa, Sat Aninoasa, Str. Aleea Sinaia, T14,
P294/11/1, UTR 3, judet Dambovita**

**Beneficiar: PAUN GHEORGHE ALIN si PAUN RALUCA CRISTINA – Mun.
Targoviste, str. Gimnaziului, nr. 82E**

PROIECTANT:

S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste

1

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE ATELIER INTRETINERE AUTO**
 2. Adresa : Comuna Aninoasa, Sat Aninoasa, Str. Aleea Sinaia, T14, P294/11/1, jud. Dambovita
 3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
 4. Beneficiar: **PAUN GHEORGHE ALIN si PAUN RALUCA CRISTINA –**
 Mun. Targoviste, str. Gimnaziului, nr. 82E
 5. Data / cod proiect : Octombrie 2019; Z332
 6. Faza: **PUZ**

**CONTINUT****PIESE SCRISE****MEMORIU GENERAL :****1. INTRODUCERE**

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema
- 3.2. Prevederi ale PUG si RLU
- 3.3. Valorificarea sitului natural si construit
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. 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**

ANEXE :

- CERTIFICAT DE URBANISM nr. 153 / 14.05. 2019
- CONTRACT DE VANZARE nr. 1214/14.06.2018
- PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL – NC 74303
- EXTRAS DE CARTE FUNCARA – NC 74303
- INCADRARE ORTOFOTO

PIESE DESENATE

0.1	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
0.2	INCADRARE IN PUG	SC. 1 : 5000
0.3	INCADRAREA IN ZONA	SC. 1 : 2000
1.1	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 1000
2.2	PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Denumire proiect : | PUZ – CONSTRUIRE ATELIER INTRETINERE AUTO |
| 2. Adresa : | Comuna Aninoasa, Sat Aninoasa, Str. Aleea Sinaia, T14,
P294/11/1, jud. Dambovita |
| 3. Proiectant : | S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste |
| 4. Beneficiar: | PAUN GHEORGHE ALIN si PAUN RALUCA CRISTINA –
Mun. Targoviste, str. Gimnaziului, nr. 82E |
| 5. Data / cod proiect : | Octombrie 2019; Z332 |
| 6. Faza: | PUZ |



1.2 Obiectul P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de stabilire a conditiilor de construire si conformare a unui edificabil, reprezentand un " *atelier intretinere auto* " pe o suprafata de teren de **1200 mp**, proprietate privata a beneficiarilor, **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina**, conform actelor de proprietate.

Parcela care face obiectul PUZ este situata in Comuna Aninoasa, sat Aninoasa si are acces din drumul comunal Aleea Sinaia(DN 71). Suprafata de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de **1200 mp** si se doreste determinarea conditiilor de amplasare si conformare a unor cladiri cu destinatia " atelier intretinere auto " si pe un teren proprietate privata a beneficiarilor, persoane fizice **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina**, situat pe Aleea Sinaia(DN 71) , Comuna Aninoasa, judetul Dambovita.

In Certificatul de Urbanism nr. 153/14.05.2019 eliberat de Primaria Comunei Aninoasa s-a impus, in conformitate cu prevederile PUG ale Comunei ANINOASA si RLU aferent coroborat cu Legea 350/2001, modificata si completata , art. 32, alln(1) , lit.b) necesitatea întocmirii unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal care va fi supusa aprobării si avizării in ședința Consiliului Local al Comunei Aninoasa.

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin. (5), lit. a) PUZ stabilește: reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (CUT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei.

Prin PUZ se vor stabili reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioara a parcelei.

1.3 Surse documentare

- PUG COMUNA ANINOASA si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- Contract de vanzare- cumparare nr. 1214/14.06.2018;
- Studiu geotehnic Af; Planul de situatie vizat OCPI;
- Legislatia specifica de urbanism si cea complementara acesteia ;
- Informatii obtinute direct pe teren si de la beneficiar;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna Aninoasa făcea parte din plaiul Dealul-Dâmbovița din județul Dâmbovița, era formată doar din satul de reședință și avea 700 de locuitori. În comună funcționa o școală mixtă înființată în 1889 și o biserică. Pe teritoriul actual al comunei funcționa atunci și comuna Viforâta, formată din cătunele Viforâta și Mahalaua, având în total 1500 de locuitori. Aici funcționau două biserici, o școală și mai multe fabrici de gaz. Pe teritoriul ei se aflau mănăstirile Dealu și Viforâta. Satul Săteni era atunci arondat comunei Doicești.

În 1925, comunele figurează în plasa Târgoviște a aceluiași județ. Comuna Aninoasa, formată din satul Aninoasa și cătunul Subdeldei avea 1368 de locuitori, iar comuna Viforâta, tot cu satele Mahalaua și Viforâta avea în total 2169 de locuitori.

În 1950, comunele au trecut în subordinea raionului Târgoviște din regiunea Prahova, din care au făcut parte până în 1968. Între timp, comuna Viforâta a fost desființată și inclusă în comuna Aninoasa. În 1968, comuna Aninoasa a devenit comună suburbană a municipiului Târgoviște, luând forma actuală. În 1989, comuna a fost resubordonată județului Dâmbovița.

2.2. Incadrarea in teritoriu, in P.U.G., in zona

În planșa 1 "Incadrarea in teritoriu si in localitate" sc.1:25 000 este prezentata pozitia amplasamentului fata de limita teritoriului administrativ si limita teritoriului intravilan a comunei Aninoasa si marile artere de circulatie. La nivelul teritoriului administrativ al comunei Aninoasa se regasesc urmatoarele artere de circulatie majore : DN 71, DJ 717, DJ 718, DC 143, etc. Reteaua hidrografica este reprezentata de raul Ialomița.

În planșa 2 " Incadrare in PUG", scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in cadrul unitatii teritoriale de referinta UTR nr. 3, unde functiunea dominanta conform PUG si RLU aprobat este LE – zona locuinte si functiuni complementare. Pe planșa nr. 2 " Incadrare in PUG", UTR 3 este reprezentata si : limita teritoriului intravilan aprobat al comunei Aninoasa, limita documentatiilor de urbanism PUZ-uri aprobate anterior, destinatia functionala a parcelelor conform PUG aprobat.

În planșa nr. 3 – " Incadrarea in zona" sc. 1 : 2000 este prezentata parcela care face obiectul studiului si limita zonei studiate in PUZ, vecinatatile apropiate reprezentate prin cladiri de locuit regim de inaltime mic precum si terenuri libere – neconstruite.

Suprafata de teren care a generat PUZ este situata intr- un front construit cu functiunea predominanta de locuire individuala pe lot, regim mic de inaltime, P-P+1+M. In vecinatatea amplasamentului exista locuinte, regim mic de inaltime, realizate din materiale durabile. Parcela care face obiectul PUZ are acces din strada Aleea Sinaia(DN 71). Parcela care face obiectul PUZ este traversata de o linie electrica aeriana LEA 20kV care genereaza contrangeri de natura urbanistica.

Accesul carosabil pe parcela care face obiectul PUZ se va asigura din Strada Aleea Sinaia(DN 71).

Beneficiarii **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina**, doresc dezvoltarea etapizata a investitiei ce va avea ca prioritate: amenajarea alei de acces carosabile si pietonabile, construirea atelierului de intretinere auto, asigurarea cu utilitati si realizarea imprejmuirii terenului.

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 zona terasei inferioare a raului Ialomita.

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

-Terenul nu prezinta fenomene fizico-geologice naturale actuale (eroziuni, sufozii, alunecari, etc.) care ar putea afecta stabilitatea amplasamentelor studiate.

-Amplasamentul nu prezinta riscuri antropice.

In zona nu exista riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporara a apelor provenite din precipitatii mult diminuat in ultimii ani.

La data cercetarii precipitatiile pot fi considerate peste cele normale din aceasta perioada respectiv extreme cu fenomene de seceta.

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

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

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 8₁ (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani (1);

2.4 Circulatia

Amplasamentul beneficiaza de acces direct din drumul public Aleea Sinaia(DN 71).

Zona de studiu este delimitata de drumul public strada Aleea Sinaia(DN 71).

Strada Aleea Sinaia (drumul national principal DN71 asfaltat), are o latime de 23,0 m si necesita modernizari din punct de vedere al profilului transversal.

Accesul carosabil si pietonal la amplasamentul studiat se poate asigura din zona strazii Aleea Sinaia (DN71).

Conform prevederii Ord. nr.43/1997 republicat, art.11, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa 4. "Situatia existenta" sc 1:1000 este prezentata limita parcelei care face obiectul PUZ, limita zonei studiate in PUZ, categoriile de folosinta ale terenurilor, cladiri existente si posibilitatea de acces la circulatia publica a comunei Aninoasa, respectiv drumul national Aleea Sinaia(DN 71) .

Suprafata totala a proprietatii beneficiarilor, **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina** conform extrasului de carte funciara este de **1200 mp**, categoria de folosinta " livada intravilan" **NC 74303**, cu urmatorii vecini :

- Nord : Aleea Sinaia(DN 71) - pe o distanta de 20,11 m;
- Est : NC 73977 - pe o distanta de 69,71 m;
- Sud : NC 74304(Lot 2) - pe o distanta de 15,80 m ;
- Vest - NC 74105 - pe o distanta de 82,15 m;

Forma terenului este regulata, cvasidreptunghiulara ;

Terenurile invecinate au categoria de folosinta " livada/arabil" intravilan .

Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa riscurilor antropice si/sau naturale.

In zona exista utilitati publice privind : energia electrica, apa potabila, canalizare, gaze naturale, telefonizare .

Distantele fata de vecini pe fiecare reper cardinal:

Nord- locuinta functionala la 105,00 m si la 116,00 m;

Est- locuinta functionala la 40,00 m;

Sud- locuinta la 325,00 m

Vest- locuinta la 260,00m

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 40,00 m.

Principala disfunctionalitate privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- **Zona de protectie si siguranta a drumului national principal DN71 (Aleea Sinaia)** in intravilan, conform legii este de **13,0 m** fata de axul DN.
- **Linie electrica aeriana de medie tensiune 20 KV, a carei zona de protectie este de 12,00 m din ax.** In conformitate cu prevederile legislatiei specifice ELECTRICA S.A. – Sucursala Targoviste "**Conform Normativului NTE003/004/00 se interzice amplasarea cladirilor sub LEA 20 KV. Distanta minima intre conductorul extrem al LEA 20 KV la deviatie maxima si cea mai apropiata parte a unei cladiri, fara sa constituie traversare va fi de 3m**".

2.6 Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata – Strada Aleea Sinaia(DN 71) exista retea electrica publica LEA 0,4 KV din care se poate asigura bransament aerian/subteran la cladirea propusa prin PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata – Strada Aleea Sinaia(DN 71) exista retea de distributie gaze naturale din care se poate asigura bransament la cladirea propusa prin PUZ

Alimentarea cu apa

In zona studiata – Strada Aleea Sinaia(DN 71) exista conducta de alimentare cu apa

Rețele de canalizare

In zona studiata - Strada Aleea Sinaia(DN 71) exista retea de canalizare menajera.

2.7 Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati pe probleme de protectia mediului sunt :

- Zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si nici nu exista activitati poluante in imediata sa vecinatate care ar putea stanjeni functiunea de servicii propusa;
- In conditiile implementarii documentatiei PUZ nu se propun schimbari functionale sau estetice care sa vina in dezacord cu vecinatatile.
- Impactul produs prin implementarea proiectului asupra factorilor de mediu va fi minim intrucat functiunea propusa nu este poluanta si se integreaza corect, in acord cu vecinatatile.
- In conditiile neimplementarii documentatiei PUZ suprafata de teren va avea in continuare utilizarea de teren livada, dar fara randament economic. Solurile isi vor mentine aceiasi compozitie sau se vor degrada daca zona va fi intens pasunata.

- Precolectarea deeurilor menajere se va face in containere speciale, iar beneficiarul va incheia contract de prestari servicii cu o firma specializata in ridicarea si transportul deeurilor la rampa de gunoi ecologica.
- 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 comunei Aninoasa.
- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.

2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna valorificarea terenurilor proprietate privata cu respectarea legislatiei in vigoare.

Amplasamentul este favorabil pentru dezvoltarea investitiilor cu destinatia "servicii" datorita pretabilitatii zonei, accesului carosabil facil si existentei utilitatilor edilitare.

Populatia comunei Aninoasa nu si-a manifestat punctul de vedere negativ cu privire la realizarea investitiei, lucru concretizat prin lipsa observatiilor si comentariilor din partea acestora in urma desfasurarii Procedurii de Informare si Consultare a Publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente principale de tema

Suprafata de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de 1200,00 mp, NC 74303, categoria de folosinta "livada intravilan" .

Obiectul activitatii : o cladire compacta cu functiunea dominanta: prestari servicii – atelier intretinere auto.

Activitatile principale :

- S-a convenit cu beneficiarul asupra solutiei de organizare urbanistica a parcelei, astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate;

- Noile constructii vor avea regimul de inaltime maxim P+1

- Amplasarea constructiei pe parcela se va organiza astfel, incat, racordul si bransamentele la utilitati sa fie cat mai convenabile.

- Definirea edificabilului se va face astfel incat retelele publice existente din zona sa nu fie afectate.

- Se vor organiza locuri de parcare pe proprietatea beneficiarului pentru desfasurarea in conditii optime a activitatilor propuse, iar alea carosabila din incinta va deservi intreaga activitate desfasurata pe parcela.

- Se vor prevedea spatii verzi cu rol ambiental si de protectie.

Forta de munca estimata : cca 10 salariatii ;

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construabila cu conditia elaborarii in prealabil a unei documentatii de urbanism PUZ.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul comunei Aninoasa, Sat Aninoasa, 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.

3.3 Valorificarea sitului natural si construit

Amplasamentul este atractiv datorita accesului carosabil la trama majora a comunei Aninoasa prin drumul Aleea Sinaia(DN 71).

Gradul de asigurare cu utilitati al zonei si perspectivele sale de dezvoltare prin cresterea valorii comerciale sustin si justifica demersul beneficiarului. Imbunatatirea aspectului arhitectural urbanistic al zonei este inca un motiv pentru realizarea investitiei propuse prin PUZ .

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 5.2. - " Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului.

- **Accesul carosabil si pietonal pe parcela** se asigura din spatiul public al strazii Aleea Sinaia(DN 71) prin intermediul aleii carosabile private.

- **Parcare-garare** –Latimea aleii carosabile private, din incinta are dimensiunea de aproximativ 6,00 m si faciliteaza accesul masinilor la zona de parcare (6 locuri).

Capacitati de transport maxime admise :

Se vor respecta prevederile Ordonantei nr.43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr.2 " Mase si dimensiuni – maxime admise si caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere".

- gabaritul drumului public (strada Aleea Sinaia(DN 71)) : 23,0 metri;
- gabaritul drumului (alee carosabila incinta) : 6,0 metri;
- greutate maxima admisa: 10 tone;

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se va interzice parcare/stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public al strazii Aleea Sinaia(DN 71).

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarilor **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina** conform extrasului de carte funciara este de **1200 mp** si se doreste construirea unui spatiu cu destinatia de " atelier intretinere auto" si , si se structureaza conform plansei nr. 5.1. - « REGLEMENTAI URBANISTICE - ZONIFICARE », astfel :

- Se defineste **edificabilul maxim al cladirii propuse cu destinatia propusa servicii** ; constructiile vor fi in totalitate noi, cu regim de inaltime P+1 ; amprenta la sol a cladirilor va fi de maxim **600 mp**;
- Se stabileste pentru cladirile propuse : $H_{max.coama} = 10,00$ m.
- Fata de limita laterala nordica(regim de aliniere) – zona edificabila se va retrage cu minim 30,00 m cf. plansei nr. 5.1.
- Fata de limita estica– zona edificabila se va retrage cu minim 0,60 m cf. plansei nr. 5.1.
- Fata de limita posterioara sudica – zona edificabila se va retrage cu minim 2,00 cf. plansei nr. 5.1.
- Fata de limita laterala (vestica) – zona edificabila se va retrage cu minim 3,50 m cf. plansei nr. 5.1.
- Cladirea propusa va avea o fatada tratata ca principala, spre latura nordica a proprietatii – fatada perceputa din spatiul public principal.
- **Se stabileste accesul pietonal si carosabil principal pe parcela din strada Aleea Sinaia(DN 71)**

- Circulatia carosabila si zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxul auto sa se desfasoare in conditii de maxima siguranta privind traficul rutier.
- S-au propus realizarea de locuri de parcare supraterane: 6 locuri de parcare conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje .
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.

Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor in edificabilul propus ;

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI – PARCELA REGLEMENTATA

BILANT TERITORIAL – PROPUȘ:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	1200	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA:	600	50%
SUPRAFATA DESFASURATA:	1200	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, ALTE AMENAJARI:	360	30%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	240	20%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT= 1; H max. cornisa = 8,00 m; H max. coama=10,00m / P+1		

In plansa nr. 5.1. " Reglementari urbanistice – Zonificare " si plansa nr. 5.2 – "Propunere de ilustrare urbanistica" sunt prezentate reglementarile stabilite pentru parcela care face obiectul PUZ.

Amplasamentul care face obiectul PUZ , este compus din urmatoarele zone :

Edificabilul maxim stabilit la nivel de zona este de **600 mp** . Suprafata desfasurata propusa va fi de **1200 mp**.

■ zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **360 mp** compusa din circulatie carosabila si pietonala, platforma betonata, racord privat, trotuare de garda.

■ zona **SV** aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental in **suprafata** de **240 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.

- Suprafata edificabil maxim (SC) : **600 mp**;
- Suprafata desfasurata maxima (SD) : **1200 mp**;
- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **1200 mp**.

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

Se bordeaza perimetral cu spatii verzi intreaga incinta si se recomanda plantarea de arbori cu rol de protectie si ambiental in partea posterioara a parcelei, in procent de cca 20%.

Funcțiunea propusa prin PUZ (zona servicii) se integreaza in dezvoltarea zonei (pe acest drum public au inceput sa apara mai multe unitati industriale si servicii).

- Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape :
- Etapa I : obtinere avize/autorizatii necesare, lucrari de sistematizare a terenului, realizarea accesului auto, a platformei betonate, echipamentelor edilitare, imprejmuirea terenului – timp scurt.

- **Etapa II** : realizarea investitiei propuse – atelier intretinere auto, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .
- **Categorii de investitii suportate de catre investitorii privati** : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorilor privati **Paun Gheorghe Alin si Paun Raluca Cristina**.
- Obligatia beneficiarilor priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada Aleea Sinaia(DN 71) si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a comunei Aninoasa : nu este cazul. Realizarea investitiei private nu presupune implicarea administratiei publice locale

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare (plansa nr. 6)

In plansa nr. 6 - "Reglementari - echipare edilitara", scara 1:500 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea investitiei propuse cu utilitati.

Rețele tehnico – edilitare – se vor realiza in sistem public prin extinderea bransamentelor de utilitati existente in zona, prin efortul privat al beneficiarului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a cladirii propuse se va asigura prin racordarea la linia electrica existenta in zona drumului public : strada Aleea Sinaia(DN 71).

Se propune extinderea retelei de energie electrica din zona drumului public si racordarea cladirii propuse conform avizului gestionarului de retea.

Solutia definitiva privind alimentarea cu energie electrica se va stabili la faza D.T.A.C. (prin avizul tehnic de racordare – A.T.R.) conform avizului gestionarului de utilitate SC ELECTRICA SA.

Alimentarea cu apa

Se propune extinderea si racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Aleea Sinaia(DN 71). Conform avizului favorabil eliberat de Compania de Apa SA, reseaua de apa potabila existent din zona este capabila sa faca fata potentialilor consumatori. Rețele de apa asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

Canalizarea menajera

Se va asigura prin extinderea si racordarea la sistemul public de canalizare al zonei existent pe strada Aleea Sinaia(DN 71).

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si bransarea la reseaua de gaze naturale, redusa presiune a zonei, existenta pe strada Aleea Sinaia(DN 71).

Gospodaria comunala

Precolectarea deseurilor menajere se va realiza prin grija proprietarului. Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere in container amplasat pe parcela proprie. Proprietarul va incheia un contract cu furnizorul de servicii de salubritate al comunei care va asigura evacuarea deseurilor menajere ritmic, la deponia de deseuri controlata de administratia publica locala.

3.7 Protectia mediului

- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela de cca 20% din suprafata acesteia (240 mp) cu specii rezistente la clima zonei.

- Se vor planta arbori cu rol de protectie si ambiental perimetral pentru protectia impotriva zgomotului si prafului si cu rol ambiental ;
- Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii Aleea Sinaia(DN 71) si/sau pe domeniul public

3.8 Obiective de utilitate publica

Prin solutia de organizare spatial – urbanistica propusa in PUZ nu se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor . Amplasamentul care face obiectul PUZ in vederea realizarii unui "atelier intretinere auto" este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii contractului de vanzare anexat.

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 " atelier intretinere auto.", regim de inaltime P+1,s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 153 / 14.05.2019 de catre Primaria comunei Aninoasa.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **74303**, categoria de folosinta "livada intravilan".
- Se propune realizarea unui " atelier intretinere auto." Amprenta la sol a constructiilor propuse va fi de maxim **600 mp**. Constructiile vor avea regim de inaltime P+1.
- Proiectantul apreciaza ca oportuna investitia propusa, fiind vorba de un spatiu destinat serviciilor, iar functiunea alocata parcelei este compatibila cu activitatile existente.
- **Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ : POT = 50 % ; CUT = 1 ;**
- Se amenajeaza **6 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (240 mp – 20%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al Aleea Sinaia(DN 71).

Intocmit,
urb. Miruna **CHIRITESCU**

