



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

MEMORIU DE PREZENTARE

privind intocmire

PUZ – “Desfiintare cladiri existente, construire imobile cu regim de inaltime Parter inalt cu functiunea de Galerii comerciale, amenajare accese auto si pietonale, realizare de parcaje la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, amplasare semnale publicitare, sistematizarea verticala a terenului, bransamente la utilitati, amplasare post trafo, imprejmuire teren si organizare de santier”

Municipiul Moreni, Str. Crinului, Nr.2 , judetul Dambovita

Beneficiari: ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. repr. prin imputernicit Draganoiu Bogdan- Cristian si ESTA MARKET S.R.L. repr. prin imputernicit Wang Jun

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect: **PUZ – “Desfiintare cladiri existente, construire imobile cu regim de inaltime Parter inalt cu functiunea de Galerii comerciale, amenajare accese auto si pietonale, realizare de parcaje la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, amplasare semnale publicitare, sistematizarea verticala a terenului, bransamente la utilitati, amplasare post trafo, imprejmuire teren si organizare de santier”**
2. Adresa: Municipiul Moreni, Str. Crinului, Nr.2, Judetul Dambovita
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiari: ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. repr. Prin imputernicit Draganoiu Bogdan- Cristian si ESTA MARKET S.R.L. repr. prin imputernicit Wang Jun
5. Data: **Aprilie 2020**
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. 55/ 25.03.2020
ACTE DE PROPRIETATE
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

PIESE DESENATE

1. INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 20000
2. INCADRAREA IN PUG	SC. 1 : 5000
3. INCADRAREA IN ZONA	SC. 1 : 2000
4. SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
5.1. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	SC 1 : 1000
5.2. PROPUNERE DE ILUSTRARE URBANISTICA	SC 1 : 500
6. REGLEMENTARI- ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect: **PUZ – Desfiintare cladiri existente, construire imobile cu regim de inaltime Parter inalt cu functiunea de Galerii comerciale, amenajare accese auto si pietonale, realizare de parcaje la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, amplasare semnale publicitare, sistematizarea verticala a terenului, bransamente la utilitati, amplasare post trafo, imprejmuire teren si organizare de santier"**
2. Adresa: Municipiul Moreni, Str. Crinului, Nr.2, Judetul Dambovita
3. Proiectant: **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiari: ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. repr. prin imputernicit Draganoiu Bogdan- Cristian si ESTA MARKET S.R.L. repr. prin imputernicit Wang Jun
5. Data: **Aprilie 2020**
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 16666 MP, proprietate a beneficiarilor ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. reprezentat prin imputernicit Draganoiu Bogdan- Cristian si ESTA MARKET S.R.L. reprezentat prin imputernicit Wang Jun. conform actelor de proprietate anexate, situate in UTR nr. 6, functiunea dominanta a zonei fiind : zona mixta - unitati industriale, de depozitare si transport si zona locuinte de tip urban si functiuni complementare.

In Certificatul de Urbanism nr. 55/ 25.03.2020 eliberat de Primaria Municipiului Moreni 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 MUNICIPIUL MORENI 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

Municipiul Moreni este situat in partea central estetica a Judetului Dambovita la 20 Km fata de municipiul Targoviste – resedinta judetului Dambovita.

Teritoriul administrativ al Municipiului Moreni cuprinde :Municipiul Moreni zona centrală a localitatii și cartierele periferice „Schela Mare”, „Țuicani”, „Bana”, „Pleasa” și „Tisa”.Atestat ca si comuna in 1864 ,la 17 septembrie 1947 este declarat oras iar pe data de 29. 06.2003 a fost declarat municipiu. Populatia comunei este de 20834 de locuitori.

Municipiul Moreni are urmatorii vecini :

- la nord cu comuna Iedera, sat Colibași;
- la est cu comuna Filipeștii de Pădure, sat Dițești;
- la sud cu comuna I.L. Caragiale, sat Ghirdoveni;
- la vest cu Gura Ocnitei, sat Adâncă.

Zona centrala a Municipiului Moreni este locul de intersectie a drumurilor judetene DJ 720 si 710 A.

In plansa "Incadrarea in PUG Municipiul Moreni", scara 1 : 5000 este prezentata pozitia parcelei in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care a generat PUZ apartine de Municipiul Moreni, **UTR 6** .

Planul Urbanistic General pentru Municipiul Moreni a fost aprobat prin Hotarare de Consiliu Local nr. 18/18.03.1999.

Funcțiunea dominantă conform PUG aprobat, pentru UTR 6 este **funcțiune mixta** - "unitati industriale, de depozitare si transport" – I si "zona locuinte de tip urban si functiuni complementare" - **LMu**.

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 terenului care face obiectul PUZ. Amplasamentul care a generat PUZ apartine de Municipiul Moreni, UTR 6.

Parcela este adiacenta strazilor Crinului si Industriei

2.2. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Moreni se incadreaza in zona de contact a Subcarpatilor Ialomitei(subunitate a Subcarpatilor de Curbura ,respectiv Subcarpatii Prahovei) cu campia inalta Cricovului, in depresiunea Valea Lunga .Relieful este caracterizat in mare parte printr-un relief de dealuri si coline domoale si de culoar de vale a raului Cricovul Dulce ,ce strabate teritoriul administrativ al munciului de la nord la sud. Culoarul de vale este incadrat in nord de subunitatile dealurilor Sultanu-Teis in est si Ocnitei in vest iar in sud de campia Cricovului.

Reteaua hidrografica de pe teritoriul Municipiului Moreni apartine sistemului hidrografic Ialomita cod cadastral XI-1 prin afluentul sau Cricovul Dulce si este alcatuita din:

- cursuri permanente de apa
- cursuri temporare de apa
- lacuri

Cursul principal ,ce strabate teritoriul administrativ de la nord la sud, este raul Cricovul Dulce ,care dreneaza zona.

Ape freatice. Există condiții relativ uniforme de acumulare a apelor freatice, cea mai largă răspândire având-o straturile acvifere din depozitele deluviale. Mineralizarea apelor subterane este redusă, iar tipul caracteristic este cel carbonatat. Etajarea reliefului determină adâncimea la care se găsesc (1-3 m în lunca și 6-7 m în zonele de terase si medii)

Date climatice

- medii anuale de temperatura:	+8,0 - 9,0 ⁰ C
- medii lunii ianuarie :	- 2 ⁰ ; - 5 ⁰ C
- minima lunii ianuarie:	- 29,3 ⁰ C
- mediile lunii iulie:	+ 18 ⁰ C; + 20 ⁰ C
- maxima lunii iulie:	+ 40,40 ⁰ C
Regimul precipitatiilor:	
- cantitatea medie anuala de precipitatii	650 mm/mp
- evaporatia	E = 460 mm
- scurgerea medie anuala	S = 105 mm
- infiltratia efectiva	$L_c = 8 \text{ l/sec/km}^2$
Frecventa vanturilor pe perioada anului este :	
- vanturile din nord si nord-est	12 %
- vanturile din sud-est	12 %
- vanturi din sud	14 %

Riscuri antropice

Nu este cazul

Riscuri naturale

Nu este cazul

2.3. Circulatia

Amplasamentul care a generat PUZ are accesibilitate carosabila buna din strada Crinului, care face legatura cu B-dul 22 Decembrie 1989(DJ 710A).

Strada Crinului are latimea partii carosabile de 5,5 m, cu 2 benzi de circulatie, cate o banda de circulatie pe sens.

Strada Crinului este asfaltata si nu este amenajata in profil transversal conform clasei tehnice din care face parte.

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 Crinului si Industriei.

Zona care face obiectul documentatiei este formata din patru parcele proprietati private ale persoanelor juridice : ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. reprezentat prin imputernicit Draganoiu Bogdan- Cristian si ESTA MARKET S.R.L. reprezentat prin imputernicit Wang Jun.

Zona care face obiectului PUZ are suprafata de **16666 mp** si este formata din patru parcele cu urmatoarele caracteristici:

Parcellele cu numerele cadastrale NC 1825(suprafata = 8860mp), NC 1824(suprafata = 4835 mp), NC 1823(suprafata = 517 mp), NC 1822(suprafata = 2454 mp), proprietati ale beneficiarilor ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. si ESTA MARKET S.R.L. categoria de folosinta "curti constructii intravilan" si urmatorii vecini:

- Nord: Kaufland Romania SCS - pe distanta de 170,54 m;
- Est: T.A.P Moreni - pe distanta de 50,24 m;
- Est : Str. Crinului - pe distanta de 114,78 m ;
- Sud: Liceul Tehnologic "Petrol" Moreni - pe distanta de 94,23 m;
- Sud: Cooperativa " Infratirea" Moreni - pe distanta de 58,45 m;
- Vest: Str. Industriei - pe distanta de 114,00 m.

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

-Nord- locuinta functionala la 95,00, m;

-Est- locuinta colectiva(bloc de locuinte) la 10,30 m si 6.40 m, locuinte functionale la 23,00 m, la 40,80, la 4,80m, la 5,70, la 50,50 m, la 18,0 m si anexa la 10,50 m;

Blocul pe cele 2 fatade prezinta ferestre de la scara si locuintele situate la mai putin de 15m prezinta calcane



-Sud- cladiri institutii publice ce apartin Liceului Tehnologic "Petrol" Moreni la distantele de 25,00 m, 25,50m, la 58,50 m si cladiri servicii ce apartin Cooperativei "Infratirea" Moreni la distantele de 7,80m si 9,20 m;

-Vest- locuinte la distanta de 300 m.

NR. CRT.	PROPRIETAR	NUMAR CADASTRAL	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA (MP)
1	ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. Si ESTA MARKET S.R.L.	NC 1825	CC	8860
2		NC 1824	CC	4835
3		NC 1823	CC	517
4		NC 1822	CC	2454
TOTAL				16666

Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata de 16666 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 sapte constructii propuse pentru desfiintare.

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	16666	100,0%
SUPRAFATA CONSTRUITA, din care :	1239	7,4%
Constructie C1, sediu birouri, propusa pentru desfiintare	499	
Constructie C2, arhiva, propusa pentru desfiintare	67	
Constructie C3, punct control, propus pentru desfiintare	19	
Constructie C4, magazine materiale, propusa pentru desfiintare	176	
Constructie C5, magazin alimente, propus pentru desfiintare	106	
Constructie C6, atelier auto greu, propus pentru desfiintare	309	
Constructie C7, atelier electric, propus pentru desfiintare	63	
SUPRAFATA DESFASURATA:	1239	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	15427	92,6%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT= 7,4%; CUT=0,074; NR. NIV. : P/P+1		

Persoanele care locuiesc in vecinatate si Primaria Municipiului Moreni 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.

Parcela care face obiectul documentatiei nu este expusa 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 studiata, in zona drumului public Str. Crinului 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 drumului public .

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa potabila.

Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare.

2.6. 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 20% din suprafata totala a amplasamentului studiat .
- Zona studiata 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.

2.7. Optiuni ale populatiei

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

Beneficiarul scoteaza pe o afacere profitabila, locatia noii investitii fiind aleasa datorita amplasarii terenului aproape de o artera de circulatie de importanta majora: B-dul 22 Decembrie 1989(DJ 710A) .

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 documentatiei 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 centrului comercial cu functiunea dominanta **IS "instituti publice si servicii de interes general"**(prestari servicii,comert) , 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 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 Municipiul Moreni, amplasamentul studiat este situat in intravilanul aprobat al Municipiului Moreni.

Functiunea dominanta este functiune mixta - "unitati industriale, de depozitare si transport" – I si "zona locuinte de tip urban si functiuni complementare" - **LMu**.

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 18/18.03.1999, 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 6 –zona mixta – unitati industriale, de depozitare si transport si locuinte de tip urban si functiuni complementare.

In vecinatatea amplasamentului studiat in prezenta documentatie s-a aprobat prin HCL 78/ 31.07.2018 un PUZ cu functiunea de "servicii"(Kaufland Romania SCS)

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 industriala existenta.

Functiunile 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 se justifica prin traficul generat de marile artere cat si de dorinta de valorificare a loturilor de teren din partea proprietarilor privati. La nivelul Municipiului Moreni, 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 usor la trama majora a Municipiului Moreni, 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. 5.1."Reglementari Urbanistice – Zonificare" si plansa nr. 5.2. – "Propunere de ilustrare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcelele beneficiarilor si pe strazile de acces la amplasament.

Se propune modernizarea Strazii Crinului la 10,00 m (7,00 m parte carosabila si trotuare de 1,50 m) si a strazii Industriei la 11,00 m(7,00 m parte carosabila si trotuare de 2,00 m)

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

Accesul pentru masini din strada Crinului la obiectiv este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 6,0 m, conform plansei "Propunere de ilustrare urbanistica". Amenajarea accesului si iesirii are latimea de 7,00 m.

Accesul pentru masini mari (aprivizionare) din strada Industriei la obiectiv este simplu, racordat cu arce de cerc cu raze de 6,0 m, conform plansei "Propunere de ilustrare urbanistica".

Amenajarea accesului si iesirii in strada Crinului se va dimensiona la 7,00 m.

Amenajarea accesului si iesirii in strada Industriei se va dimensiona la 11,00 m.

Platforma betonata din incinta va deservi intreaga activitate propusa.

Parcaje : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcele, 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, cladirile propuse se incadreaza la pct. 1.3.7. – servicii. Conform prevederilor RGU, pct. 5.3., pentru constructii comerciale vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza :

* un loc de parcare la 200 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;

* un loc de parcare la 100 mp suprafata desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

* un loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 m²;

* un loc de parcare la 40 mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Proiectantul a propus amenajarea pe parcelele privata a **158 locuri de parcare** dispuse pe platforma betonata.

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) : 7,0 m si 6,50 m;
- sarcina maxima admisa pe osie: 20 tone;
- greutate maxima admisa: 20 tone;
- s-au propus 158 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 se va face in functie de necesitati .

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 Inalt.

Din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, rezulta ca amplasamentul studiat, identificat in intravilanul Municipiului Moreni 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 16666 mp , care face obiectul PUZ « **Desfiintare cladiri existente, construire imobile cu regim de inaltime Parter inalt cu functiunea de Galerii comerciale, amenajare accese auto si pietonale, realizare de parcaje la sol, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, amplasare semnale publicitare, sistematizarea verticala a terenului, bransamente la utilitati, amplasare post trafo, imprejmuire teren si organizare de santier** » 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 noul aliniament al strazii Crinului, limita de E** – minim 2,00 m si 3,00 m;
- **fata de noul aliniament al strazii Industriei, limita de V** – minim 5,00 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** : Parter Inalt. Hmaxim=10,0 m.

■ **INDICATORI URBANISTICI – VALORI MAXIME** : POT = 50 %; CUT = 0,5.

Constructiile vor fi amplasate la minim 15 m fata de constructiile de locuit si zona dintre constructii si limita unitatii va fi plantata cu perdea de protectie.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:	SUPRAFATA MP	PROC. %
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA, din care:	16666	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA	8333	50%
SUPRAFATA DESFASURATA	8333	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI CAROSABILE, PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	4585	28%
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI CU ROL AMBIENTAL SI DE RELAXARE	3333	20%
SUPRAFATA PROPUSA PENTRU TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU MODERNIZARE Str. Crinului si Str.Industriei	415	2%
INDICATORI URBANISTICI (valori maxime): POT max. = 50%, CUT max. = 0,5, Rh max. = Parter Inalt		

- Obiectivul de investitii este compus din urmatoarele subzone compatibile:
- Subzona **ISc aferenta institutii publice si servicii de interes general – comert (centru comercial)**; suprafata construita **8333 mp**; suprafata desfasurata : **8333 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 **4585 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 **3333 mp** ;
 - Suprafata construita totala va fi de **8333 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.

Alimentarea cu apa

Pe strada Crinului, 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, presiunea 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 Crinului nu este echipat cu sistem public de canalizare pluviala. Exista retea de canalizare menajera – colector principal de canalizare ape uzate menajere;

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 Crinului.

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 camine cu guri de scurgere si sifon acoperite cu gratare metalice. Solutia tehnica pentru modul de colectare a apelor pluviale se va realiza la faza DTAC.

Alimentarea cu gaze

In zona studiata, pe spatiul public al strazii Crinului 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 reducere presiune existenta pe strada Crinului.

Gospodaria comunală

Se va amenaja platforme speciale 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 ecologice.

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 amplasamentului care face obiectul PUZ fara a bloca caile de acces;

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 se propun schimbari ale regimului juridic asupra terenurilor. Se propune trecerea din domeniul privat al beneficiarului, in domeniu public de interes local a unei suprafete de 415 mp pentru modernizarea strazilor Crinului si Industriei.

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

- terenuri proprietate publica de interes judetean;
- 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 Inalt s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 55 / 25.03.2020 de catre Primaria Municipiului Moreni.

● Amplasamentul care face obiectul PUZ cu suprafata totala de 16666 mp este format din patru parcele cu numerele cadastrale NC 1825(suprafata = 8860mp), NC 1824(suprafata = 4835 mp), NC 1823(suprafata = 517 mp), NC 1822(suprafata = 2454 mp), proprietati ale beneficiarilor ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. si ESTA MARKET S.R.L. categoria de folosinta "curti constructii intravilan", proprietati ale beneficiarilor ENTIRE REAL ESTATE SOLUTIONS S.R.L. si ESTA MARKET S.R.L., categoria de folosinta "curti constructii intravilan"

● Se propune realizarea unor imobile cu functiunea de " galerii comerciale." Amprenta la sol a constructiei propuse va fi de maxim **8333 mp**. Constructia va avea regim de inaltime Parter Inalt.

● Beneficiarii vor 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 = 50 % ; CUT = 0,5 ;**

● Se amenajeaza **158 locuri de parcare** supraterane pe parcelele beneficiarilor.

● Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (3333 mp – 20%);

- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al strazilor Crinului si Industriei.

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 colectivitatilor, 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 CLMM (Consiliul Local al Municipiului Moreni) ..

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. 289 /2006;**
- **Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;**
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL MORENI 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 Inalt**.

3.3. Conform PUG si RLU aprobat, terenul care face obiectul PUZ este amplasat in **UTR 6, functiune mixta** - "unitati industriale, de depozitare si transport" – I si "zona locuinte de tip urban si functiuni complementare" - **LMu** .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 fac obiectul PUZ chiar daca acestea se vor repositiona (isi modifica forma).

3.5. Se permite dezmembrarea in maxim 3 parcele.

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. 5.1 " 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. 5.1)

ISc Zona constructiilor pentru comert - servicii – unitate 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 inalt;

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. 5.1 " 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 :

Cladirile de tip ISc propuse se vor retrage fata de drumurile publice, strada Crinului si strada Industriei conform plansei nr. 5.1 " 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

Cladirile de tip ISc propuse, care fac obiectul PUZ vor respecta retragerile impuse in plansa nr. 5.1- " Reglementari urbanistice - Zonificare".

- fata de noul aliniament al strazii Crinului, limita de E – minim 2,00 m si 3,00 m;
- fata de noul aliniament al strazii Industriei, limita de V – minim 5,00 m;

5.1.11. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI : se va face respectand art. 24 din RGU si conditiile impuse prin plansa nr. 5.1- " Reglementari urbanistice -Zonificare".

Cladirile 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

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

5.1.13.1. Cladirile propuse vor avea acces la circulatia publica din strada Crinului si din strada Industriei, 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. 5,2 Propunere de ilustrare urbanistica"

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. Cladirile 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 noile constructii (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 cladirilor (COMERT - SERVICII) Parter inalt ; H cornisa = 8,00 m ; H coama = 10, 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 urmatorii indicatori urbanistici :POT = 50,0 % ; CUT = 0,5

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

5.1.27. PARCAJE :

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață 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 parcelelor care fac obiectul PUZ.

5.1.29. IMPREJMUIRI

5.1.29.1. Imprejmuirile la aliniament spre strada Crinului si strada Industriei 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