



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

PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO REGIM PARTER

**Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, Str. Dj 715, NC 244, judet
Dambovita**

**Beneficiar: MALAU EDUARD - GABRIEL – Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare,
Nr. 404**

FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO REGIM PARTER**
2. Adresa : Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, Str. DJ 715, NC 244
jud. Dambovita
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **MALAU EDUARD - GABRIEL – Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, Nr. 404**
5. Data / cod proiect : Martie 2020; Z366
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**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire proiect : **PUZ – CONSTRUIRE SERVICE AUTO REGIM PARTER**
2. Adresa : Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, Str. DJ 715, NC 244
jud. Dambovita
3. Proiectant : **S.C. CITYMAP S.R.L. - Targoviste**
4. Beneficiar: **MALAU EDUARD - GABRIEL – Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, Nr. 404**
5. Data / cod proiect : Martie 2020; Z366
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 " *service auto regim parter*" pe o suprafata de teren de **1505 mp**, proprietate privata a beneficiarului, **MALAU EDUARD - GABRIEL**, conform actelor de proprietate.

Parcela care face obiectul PUZ este situata in Comuna Buciumeni, Sat Buciumeni si are acces din drumul judetean DJ 715. Suprafata de teren care face obiectul certificatului de urbanism este de **1505 mp** si se doreste determinarea conditiilor de amplasare si conformare a unor cladiri cu destinatia " *service auto regim parter* " .

In Certificatul de Urbanism nr. 19/17.03.2020 eliberat de Primaria Comunei Buciumeni s-a impus, in conformitate cu prevederile PUG ale Comunei Buciumeni 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 Buciumeni.

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 BUCIUMENI si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate ;
- 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

Buciumeni (în trecut, Țâța) este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Buciumeni (reședința), Dealu Mare și Valea Leurzii.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta numele de Țâța, făcea parte din plaiul Ialomița-Dâmbovița al județului Dâmbovița și avea în componere satele Țâța, Buciumeni și Pâzları, cu o populație totală de 1700 de locuitori. În comună existau 4 mori de apă, două biserici și o școală. Satul Valea Leurzii făcea pe atunci parte din comuna Bezdead. În 1925, comuna Țâța făcea parte din plasa Pucioasa a aceluiași județ și era formată din satele Buciumeni, Țâța și Valea Leurzii, cu 3216 locuitori.

În 1950, comuna a fost arondată raionului Pucioasa din regiunea Prahova și apoi (după 1952) raionului Târgoviște din regiunea Ploiești. În 1968, comuna, redenumită în *Buciumeni*, după noua sa reședință, a revenit la județul Dâmbovița, reînființat.

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

În plansa 1 "Incadrarea în teritoriu și în localitate" sc.1:20 000 este prezentată poziția amplasamentului față de limita teritoriului administrativ și limita teritoriului intravilan a comunei Buciumeni și marile artere de circulație. La nivelul teritoriului administrativ al comunei Buciumeni se regăsesc următoarele artere de circulație majore : DN 71, DJ 715, , DC 1, etc. Reteaua hidrografică este reprezentată de raul Ialomița.

În plansa 2 " Incadrare în PUG", scara 1 :5000 este prezentată poziția amplasamentului în cadrul unității teritoriale de referință UTR nr. 3, unde funcțiunea dominantă conform PUG și RLU aprobat este L – zona locuințe și funcțiuni complementare. Pe plansa nr. 2 " Incadrare în PUG", UTR 3 este reprezentată și : limita teritoriului intravilan aprobat al comunei Buciumeni și destinația funcțională a parcelelor conform PUG aprobat.

În plansa nr. 3 – " Incadrarea în zona" sc. 1 : 1000 este prezentată parcela care face obiectul PUZ și limita zonei studiate în PUZ, vecinătățile apropiate reprezentate prin clădiri de locuit regim de înălțime mic, zona cale ferată, precum și terenuri libere – neconstruite.

Suprafața de teren care a generat PUZ este situată într- un front construit cu funcțiunea predominantă de locuire individuală pe lot, regim mic de înălțime, P–P+1. În vecinătatea amplasamentului există locuințe, .regim mic de înălțime, realizate din materiale durabile. Parcela care face obiectul PUZ are acces din drumul județean DJ 715.

Beneficiarul **MALAU EDUARD - GABRIEL**, dorește dezvoltarea etapizată a investiției ce va avea ca prioritate: amenajarea alei de acces carosabile și pietonabile, construirea service-ului auto și asigurarea cu utilități.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Studiile întreprinse în zona amplasamentului pun în evidență următoarele:

- Terenul este plan – stabil și se încadrează din punct de vedere morfologic în zona terasei inferioare a râului Ialomița.

-Din punct de vedere geologic roca de bază de vârstă pliocen superior este reprezentată de argile marnoase acoperite de depozite de origine quaternară –argile .Poziția stratelor este aproape orizontală.

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

-Amplasamentul nu prezintă riscuri antropice.

În zona nu există riscul de inundabilitate dar se poate manifesta fenomenul de baltire temporară a apelor provenite din precipitații mult diminuat în 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 δ_1 (grade MSK) cu o perioadă de revenire la 50 ani ⁽¹⁾;

2.4 Circulatia

Amplasamentul beneficiaza de acces direct din drumul public DJ 715.

Zona de studiu este delimitata de drumul public DJ 715.

Strada DJ 715 (drumul judetean asfaltat), are o latime de 9,60 m si necesita modernizari din punct de vedere al profilului transversal.

Accesul carosabil si pietonal la amplasamentul studiat se poate asigura din zona strazii DJ 715.

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 1:500 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 Buciumeni, respectiv drumul judetean DJ 715 .

Suprafata totala a proprietatii beneficiarului, **MALAU EDUARD – GABRIEL**, conform extrasului de carte funciara este de **1505 mp**, categoria de folosinta " curti constructii" **NC 244**, cu urmatoorii vecini :

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| ▪ Nord : DJ 715 | - pe o distanta de 41,72 m; |
| ▪ Est : NC 70223 | - pe o distanta de 44,53 m; |
| ▪ Sud : NC 70731 | - pe o distanta de 30,84 m ; |
| ▪ Vest : NC 70051 | - pe o distanta de 37,04 m; |

Forma terenului este regulata, cvasidreptunghiulara ;

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

Terenul se afla in zona de protectie si siguranta a drumului judetean si a caii ferate.

Pe parcela se afla o constructie(C1 = 46 mp) – magazie+garaj, in suprafata de 46 mp .

BILANT TERITORIAL – EXISTENT:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA CARE FACE OBIECTUL PUZ, din care:	1505	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA, din care:	46	3%
C1= MAGAZIE+GARAJ, care se mentine	46	
SUPRAFATA DESFASURATA:	46	
SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIEI IN PARCELA, SPATII VERZI, ALTE AMENAJARI:	1459	97%
INDICI URBANISTICI (valori maxime):POT=3%; CUT=0,03; Rh max. = PARTER		

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

Parcelele din vecinatatea amplasamentului studiat sunt construite.

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

Nord – Locuinta functionala la 44,50 m;

Est – Locuinta functionala la 245,00 m, zona spatii verzi plantate, de agrement si sport la 45,50 m;

Sud – Locuinte functionale la distantele de 2,00m, 52,00 m si 56,50m;

Vest – Locuinte functionale la distantele de 23,50m, 39,00 m, 50,50 m si anexa gospodareasca la distanta de 0,80m;

Cea mai apropiata locuinta se afla la o distanta de 2,0 m.

Principala disfunctionalitate privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- **Culoarul de dezvoltare al drumului judetean DJ 715**, in intravilan, conform legii este de **12,0 m** fata de axul DJ.

2.6 Echiparea edilitara

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata, pe strada DJ 715 exista retea electrica publica din care se poate asigura bransament aerian/subteran la cladirea propusa prin PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata, pe strada DJ 715 exista retea de distributie gaze naturale din care se poate asigura bransament la cladirea propusa prin PUZ

Alimentarea cu apa

In zona studiata, pe strada DJ 715 exista conducta de alimentare cu apa

Rețele de canalizare

In zona studiata, pe strada DJ 715 nu 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.

- 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 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 Buciumeni.

- In zona studziata 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 Buciumeni 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 1505,00 mp, NC 244, categoria de folosinta "curti constructii intravilan" .

Obiectul activitatii : o cladire compacta cu functiunea dominanta: prestari servicii – service 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 Parter

- 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 5 salariati ;

In urma concluziilor din studiul geotehnic si analiza fondului construit rezulta ca parcela este construibila 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 studziata este cuprinsa in intravilanul comunei Buciumeni, Sat Dealu Mare, 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 Buciumeni prin drumul judetean DJ 715.

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 DJ 715 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 (7 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 DJ 715) : 9,60 metri;
- gabaritul drumului (alea 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 DJ 715.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- Suprafata totala a proprietatii beneficiarului **MALAU EDUARD – GABRIEL** conform extrasului de carte funciara este de **1505 mp** si se doreste construirea unui spatiu cu destinatia de " service 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 Parter ; amprenta la sol a cladirilor va fi de maxim **752,50 mp**;
 - Se stabileste pentru cladirile propuse : H max. Cornisa = 4,00m, Hmax.coama = 6,00 m.
 - Fata de limita nordica(regim de aliniere) – zona edificabila se va retrage cu minim 3,00 m si 8,00 m cf. plansei nr. 5.1.
 - Fata de limita estica– zona edificabila se va retrage cu minim 5,00 m cf. plansei nr. 5.1.
 - Fata de limita posterioara sudica – zona edificabila se va retrage cu minim 3,80 m(cladire existenta) si 13,00 m cf. plansei nr. 5.1.
 - Fata de limita laterala (vestica) – zona edificabila se va retrage cu minim 2,00 m si 1,50m(cladire existenta) 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 DJ 715.**
 - 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: 7 locuri de parcare conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje .
- Toata incinta, cu exceptia spatiilor verzi amenajate se betoneaza.

Se amenajeaza o platforma pentru precolectarea deseurilor in edificabilul propus ;

BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI – PARCELA REGLEMENTATA

BILANT TERITORIAL – PROPUS:	SUPRAF. MP	PROC.
SUPRAFATA TOTALA PARCELA BENEFICIAR, din care : :	1505	100%
- SUPRAFATA CONSTRUITA (SC):	752,50	50%
- SUPRAFATA DESFASURATA (SD):	752,50	
- SUPRAFATA AFERENTA CIRCULATIE, PARCARI, ALTE AMENAJARI :	451,50	30%
- SUPRAFATA AFERENTA SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA :	301,00	20%
INDICI URBANISTICI (valori maxime): POT=50%; CUT= 0,5 ; Rh max. = Parter, H max. Cornisa = 4,00 m, H max. Coama = 6,00 m		

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.

- o Amplasamentul care face obiectul PUZ , este compus din urmatoarele zone :
 - Zona **IS aferenta** serviciilor :service auto; suprafata construita **752,50 mp**; suprafata desfasurata : **752,50 mp**;
 - zona **C**, aferenta **circulatiei carosabile si pietonale, alte amenajari** in incinta cu suprafata de **451,50 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 301 mp** compusa din spatii plantate : arbori ornamentali, gazon, arbusti, plante floricole.
- Suprafata edificabil maxim (SC) : **752,50 mp**;
- Suprafata desfasurata maxima (SD) : **752,50 mp**;
- Suprafata totala de teren pentru amplasamentul care a generat PUZ : **1505 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 – service auto, amenajarea spatiilor verzi perimetrare, dotarea cu echipamentele edilitare necesare – timp mediu .

- Categoriile de investitii suportate de catre investitorii privati : toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat **MALAU EDUARD – GABRIEL**.
- Obligatia beneficiarilor priveste atat realizarea utilitatilor cat si realizarea racordului la strada DJ 715 si realizarea spatiilor verzi perimetrare.

Categoriile de investitii suportate de catre autoritatea publica locala a comunei Buciumeni : 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 1:300 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 DJ 715.

Se propune extinderea rețelei 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 DJ 715 . Conform avizului favorabil eliberat de Compania de Apa SA, rețeaua 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 in sistem privat(bazin etans vidanjabil si rețea private de canalizare ape uzate menajere).

Alimentarea cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea si bransarea la rețeaua de gaze naturale, redusa presiune a zonei, existenta pe strada DJ 715.

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 (301 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 deeurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala ;
- Se interzice deversarea apelor uzate menajere si /sau industriale la teren ;
- Se interzice depozitarea/imprastierea deeurilor in spatiul public al strazii DJ 715 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 "service auto" este proprietate privata, persoana fizica conform dovezii actelor de proprietate anexate .

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 "service auto regim parter.", s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 19 / 17.03.2020 de catre Primaria comunei Buciumeni.
- Amplasamentul studiat este compus dintr-o parcela cu numarul cadastral **244**, categoria de folosinta "curti constructii intravilan".
- Se propune realizarea unui "service auto regim parter." Amprenta la sol a constructiilor propuse va fi de maxim **752,50 mp**.
- 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 = 0,50 ;**
- Se amenajeaza **7 locuri de parcare** supraterane pe parcela proprietarului.
- Parcela se agrementeaza cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie (301 mp – 20%);
- Accesul carosabil si pietonal pe parcela se amenajeaza din spatiul public al DJ 715.

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ "CONSTRUIRE SERVICE AUTO REGIM PARTER"

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "CONSTRUIRE SERVICE AUTO REGIM PARTER" Comuna Buciumeni, Sat Dealu Mare, strada DJ 715, NC 244, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCB (Consiliul Local al Comunei Buciumeni).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;
- 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 actualizat;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT pentru Comuna Buciumeni, aprobat de CLCB ;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este :
- 3.1.1.** Suprafata de **1505,00 mp** delimitata in plansa nr. 5.1. – Reglementari urbanistice - Zonificare », proprietate privata persoana fizica **MALAU EDUARD – GABRIEL**.
- 3.1.2.** Categoria de folosinta actuala a terenului este « curti constructii », are suprafata de **1505,00 mp** si este teren intravilan conform prevederilor PUG aprobat.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- 4.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor **art. 3** din Regulamentul General de Urbanism si reglementarilor PUZ aprobat ;
- 4.2.** Schimbarea destinatiei terenului agricol din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile **art. 4**, din RGU si a prevederilor din plansa nr. 5.1." Reglementari urbanistice - Zonificare".

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1.** Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor **art. 10** din RGU.
- 5.1.1.** Parcela care face obiectul PUZ nu este expusa la riscuri naturale si antropice;
- 5.1.2.** Sistemizarea verticala a terenului se va face astfel incat scurgerea apelor din precipitatii sa nu afecteze proprietatile invecinate.
- Utilizari permise cu conditii :**
- Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatatea.
- 5.2.** In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilatar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- a.1.** Parcela studiata in PUZ este mobilata omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii servicii.
- a.2.** Zona studiata in PUZ are functiunea dominanta de « SERVICII ».
- a.3.** In plansa nr. 5.1. – « REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE » este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela reglementata prin PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE (plansa nr. 5.1.)

Zona aferenta edificabilului propus : Servicii (service auto) - unitatea functionala de baza

IV. PREVEDERILE R.L.U. LA NIVELUL SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

7. ZONA : SERVICII – ATELIER INTRETINERE AUTO

GENERALITATI

CAP. 1 GENERALITATI

Art.1. Subzonele functionale pe parcela care face obiectul PUZ sunt :

7.1.1. Zona aferenta service auto regim Parter;

7.1.2. Zona aferenta circulatiei carosabile si pietonale: platforma betonata neacoperita ;

7.1.3. Zona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental ;

7.1.4. Zona activitatilor tehnico - edilitare si gospodariei comunale;

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este "servicii « si functiuni complementare – organizata intr-o cladire durabila, inchisa si alte functiuni in relatie directa cu functionarea unitatii de baza.

Art.3. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela :

Sunt admise spatii pentru birouri (administratie),comert, grupuri sociale, locuinta de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatii, cabina poarta, spatii tehnice, sala de masa, sala de sedinte, spatii depozitare, etc; pe parcela sunt admise spatii pentru circulatie carosabila (inclusiv parcaje), pietonala, spatii verzi in scop ambiental si de protectie, constructii si amenajari tehnico – edilitare, retele tehnico - edilitare, activitati de gospodarie comunala (depozitarea temporara a deseurilor menajere / industriale).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.4. Utilizarile permise ale terenului si cladirii

a. Activitati preponderente pe parcela: prestari servicii conform art. 1.

- Service auto

b. Activitati complementare si compatibile cu functiunea de baza conform art. 3.

Art.5. Utilizari permise cu conditii :

5.1. Autorizarea construirii se va face cu conditia obtinerii avizelor gestionarilor de utilitati, a respectarii prevederilor Legii nr. 50/1991 republicata si a Legii nr. 10/1991 republicata. ;

Art.6. Utilizari interzise :

6.1. Este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii - chioscuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului public (zona drumului public DJ 715.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea edificabilului propus in cadrul parcelei studiate se face conform plansei nr. 5.1. - " Reglementari urbanistice - Zonificare ".

Art.7. Orientarea fata de punctele cardinale : conf. **art. 17** si **anexa nr. 3** din RGU.

Cladirea propusa se orienteaza cu fatadele principale spre latara de nord a parcelei pentru perceperea acestora dinspre spatiul drumului public DJ 715.

Art.8.Amplasarea fata de drumurile publice : conf. **art. 18** din RGU.

8.1. Toate constructiile si amenajarile propuse sunt astfel amplasate incat sa nu afecteze buna desfasurare a circulatiei carosabile si pietonale pe drumul public DJ 715, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Art.9. Amplasarea fata de aliniament : conform **art. 23** din RGU si **art.6.2.** RLU .

Fata de aliniamentul propus spre DJ 715 edificabilul propus va fi amplasat **retras de la aliniament** , la distanta de minim 3,00 m si 8,00 m.

Art.10. Amplasarea in interiorul parcelei : conform **art. 24** din RGU si plansei nr. 5.1. « Reglementari urbanistice – Zonificare » (zona edificabila).

Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil actualizat si normele de protectie contra incendiilor, (**asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel putin o fatada vitrata**), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

- Fata de limita estica– zona edificabila se va retrage cu minim 5,00 m cf. plansei nr. 5.1.
- Fata de limita posterioara sudica – zona edificabila se va retrage cu minim 3,80 m (cladire existenta) si 13,00 m cf. plansei nr. 5.1.
- Fata de limita laterala (vestica) – zona edificabila se va retrage cu minim 2,00 m si 1,50m (cladire existenta) cf. plansei nr. 5.1.

10.2. Amplasarea edificabilului pe parcela va respecta Codul Civil actualizat cu privire la **servitutea de vedere (art.611 – 614)** si la **servitutea de streasina (art. 612)**.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.11. Accese carosabile : conf. **art. 25** si **anexa nr. 4** din RGU.

Constructiile de pe suprafata parcelei trebuie sa fie astfel amplasate incat sa permita accesul autovehiculelor de interventii in caz de urgenta pe parcela. Dimensiunile minime ale spatiului liber necesar sunt **2,80 m latime** si **3,50 m inaltime**.

Aleea carosabila de acces este proprietatea privata a beneficiarilor si asigura accesul autovehiculelor din drumul public DJ 715.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.13. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente : conf. **art. 27** din RGU cu avizul gestionarilor de retele pentru fiecare tip de retea.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art.14. Inaltimea constructiilor : conform **art. 31** din RGU ;

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

Se stabileste pentru edificabilul propus, o inaltime maxima :

H maxim cornisa = 4,0 m

H maxim coama = 6,0 m

- **Se permite subsol / demisol**

Art.15. Aspectul exterior al constructiilor : conform **art. 32** din RGU.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior, prin toate elementele definitorii, nu contravine functiunii stabilite si nu altereaza calitatile sitului natural.

Art.16. Procentul maxim de ocupare a terenului : conform **art. 15** si **anexa nr.2** din RGU si plansei nr. 2.1. " Reglementari urbanistice - Zonificare " : **POT max. = 50 % ; CUT max= 0,5; Nr.niv max = Parter.**

- Se permite subsol / demisol**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

Art.17. Parcaje : conform **art. 33** si **anexa nr. 5** din RGU.

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

- S-au propus realizarea de locuri de parcare supraterane: 7 locuri de parcare conform prevederilor RGU, Anexa 5 – Parcaje

Art.18. Spatii verzi : conform **art. 34** si **anexa nr. 6** din RGU

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor. S-au prevazut spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cca 20 % din suprafata parcelei.

Art.19. Imprejmuiri : conform **art. 35** din RGU

Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt : **elemente functionale** (porti de acces carosabil si pietonal, ziduri sau panouri despartitoare, etc.) si **elemente formale** (inaltime, latime, materiale de constructie sau tip de plantatii, mod de realizare - in sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

Stabilirea tuturor elementelor privind conformarea imprejmuirilor, se va face in cadrul proiectelor tehnice pentru autorizarea construirii.

Prezentul RLU face recomandarea pentru realizarea de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie spre aliniamentul principal spre drumul public DJ 715.

Din motive de intimitate, pe laturile posterioare si laterale, imprejmuirile pot fi opace cu $H_{max} = 2,0$.

Intocmit,
urb. Miruna CHIRITESCU