

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

Mob: +40(0)734722655

Email: citymapsrl@gmail.com

---

# **PUZ – REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII “ PROIECT TIP – CONSTRUIRE CRESA MICA”**

*Municipiul Targoviste, Str. Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, judet  
Dambovita*

---

**Beneficiar: MUNICIPIUL TARGOVISTE – Mun. Targoviste, Str. Revolutiei, Nr. 1 - 3**

# FOAIE DE CAPAT

1. Denumire proiect : **PUZ – REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII « PROIECT TIP – CONSTRUIRE CRESA MICA »**
2. Adresa : Str. Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L. -Targoviste**
4. Beneficiar: **MUNICIPIUL TARGOVISTE – Mun. Targoviste, Str. Revolutiei, Nr. 1 - 3**
5. Data : Noiembrie 2021; cod proiect Z464

## 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 creselor
- 2.2. Incadrarea in teritoriu
- 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 studiilor de fundamentare
- 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
  - 3.5.1. Descrierea solutiei de organizare spatial - urbanistica
  - 3.5.2. Bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica
- 3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse

##### 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

##### i. REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT PUZ :

- II. DISPOZITII GENERALE
- III. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

**ANEXE :**

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 973/15.09.2021  
HCL INVENTAR BUNURI Municipiul Targoviste  
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL  
EXTRAS DE CARTE FUNCARA ACTUALIZAT  
PLAN DE SITUATIE VIZAT OCPI

---

**PIESE DESENATE**

---

0.1.	INCADRAREA IN TERITORIU SI LOCALITATE	SC. 1 : 25000
0.2.	INCADRAREA IN PUG	SC 1 : 5000
0.3.	INCADRAREA IN PUZ	
0.4.	INCADRAREA IN ZONA	SC 1 : 2000
1.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1 : 1000
2.1.	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	SC 1 : 1000
2.2.	PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICA	SC 1 : 500
3.	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	SC 1 : 500
4.	IMAGINE ZONA	
5.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC 1 : 500
6.	PROFILE TRANSVERSALE	SC 1 : 100

---

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii **PUZ – REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII « PROIECT TIP – CONSTRUIRE CRESA MICA »**
2. Adresa : Str. Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, Municipiul Targoviste
3. Proiectant : **S.C. MIRUNA GISCONCEPT S.R.L.** -Targoviste
4. Beneficiar: **MUNICIPIUL TARGOVISTE** – Mun. Targoviste, Str. Revolutiei, Nr. 1 - 3
5. Data : Noiembrie 2021; cod proiect Z464

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

#### Solicitari ale temei program

Scopul PUZ este de determinare a conditiilor de amplasare si conformare a unei cladiri(cresa mica) pe un teren cu suprafata de **4288 mp**, proprietate a beneficiarului, **persoana juridica MUNICIPIUL TARGOVISTE**, situat pe Str. Prof. Mircea Georgescu, UTR 24.

Parcela care face obiectul PUZ, cu numarul cadastral 86054 este delimitata de doua drumuri publice, strada Profesor Mircea Georgescu( 86053) si strada Octav Enigarescu( NC 86145).



Terenul, domeniul public al Municipiului Targoviste, in suprafata de 4288 mp, a fost studiat in cadrul documentatiei PUZ – “ Realizarea cartierului de locuinte pentru tineri”, aprobat prin HCL 27.30.01.2002. Conform documentatiei de urbanism PUZ aprobate initial, pentru suprafata de teren de 8,2 ha s-au stabilit: POT = 12%; CUT = 0.53, RHM = P+2+M.

In Certificatul de Urbanism nr. 973/11.09.2021 eliberat de Primaria Municipiului Targoviste s-a impus

elaborarea “PUZ cu Regulament aferent” deoarece conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 32, alin(1), lit.c se solicita o modificare de la prevederile documentatiei de urbanism aprobate anterior.

Prin PUZ se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a cladirii; se va stabili zona aferenta edificabilului propus, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare a acceselor in cladire, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarea constructie.

### 1.3 Surse documentare

- PUG MUNICIPIUL TARGOVISTE si RLU aferent, avizat si aprobat conform legii ;
- Planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;
- Studiu geotehnic verificat Af;
- 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 sericiului de creșe în România

Creșa este un serviciu de interes local, public sau privat, care are misiunea de a oferi, pe timpul zilei, servicii integrate de îngrijire, supraveghere și educație timpurie copiilor de vârstă antepreșcolară (0-3 ani).

Creșa este institutia creată pentru prima dată în România prin Decretul nr.343 din 1949 pentru organizarea si functionarea "Fondului Plastic al Pictorilor si Sculptorilor din Republica Populara Română". Prin acest act normativ s-a prevazut înființarea creselor în scopul asigurării condițiilor favorabile pentru desfasurarea muncii creatoare a artistilor plastici, în vederea asigurarii condițiilor necesare pentru suplinirea indeplinirii obligatiilor parintesti privind cresterea, ingrijirea si educarea copiilor cu varsta cuprinsa intre zero si trei ani.

Creșa, ca serviciu destinat copiilor sub 3 ani, a luat amploare deosebită în țara noastră în special în anii '70, apogeul fiind atins în anii '80 când s-au înregistrat în România 902 creșe unde 90.000 de copii erau îngrijiți în aceste unități.

În România, în 2001 avut loc trecerea creșelor din sectorul sanitar în acela al administrației publice locale.

Reapărând interesul pentru educație, în special pentru educația timpurie, acest demeniu a facut obiectul unei legi speciale - Legea nr. 263 din 19 iulie 2007 privind infiintarea, organizarea si functionarea creselor. La data intrării în vigoare a acestei legi se abroga dispozițiile referitoare la creșe din Hotărârea Guvernului nr. 360/1991 privind organizarea activității creșelor și grădinițelor și stabilirea contribuției părinților la întreținerea copiilor din aceste unități.

Mai tarziu, în anul 2011, în Legea nr. 1 din 2011 a educației naționale se aloca spatiu si o tratare speciala educației antepreșcolară (Secțiunea a 2-a).

Potrivit art. 27 alin. (1) și (5) din Legea educației nationale nr. 1/2011, cu modificările si completările ulterioare, educația antepreșcolară se organizează în creșe și, după caz, în grădinițe și în centre de zi. Aici intervine rolul "educatorului puericultor" (Cod C.O.R – 234203) care este persoana calificată a carei interventie se regaseste în sectorul serviciilor de crestere, îngrijire si educatie timpurie a copilului si de sustinere a parintilor în consolidarea abilitatilor parentale și care are rol în educarea copiilor de vârstă antepreșcolară în conformitate cu cerințele idealului educațional.

La finele anului 2012 a apărut Hotărârea nr. 1252 din 12 decembrie 2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare si functionare a creselor si a altor unitati de educatie timpurie anteprescolara care stabileste clar rolul si locul creselor: "Creșele fac parte atât din sistemul național de servicii sociale reglementat de Legea asistenței sociale nr. 292/2011, prin furnizarea de servicii de îngrijire și supraveghere, cât și din sistemul de învățământ preuniversitar reglementat de Legea educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare, prin furnizarea de servicii de educație timpurie antepreșcolară."

În ultimii doi ani, în Municipiul Târgoviște, foarte multe proiecte de reabilitare și modernizare au vizat infrastructura educațională. Vorbim astăzi de o rețea a creșelor aflată printre cele mai moderne din România.



**Creșe reabilitate in Municipiul Targoviste**

**Municipiul Târgoviște deține în acest moment, după derularea în mare măsură a programului amplu de reabilitare, modernizare, dotare și extindere, una dintre cele mai moderne rețele de creșe din România.**

**In prezent, in Municipiul Targoviste functioneaza 8 creșe:**

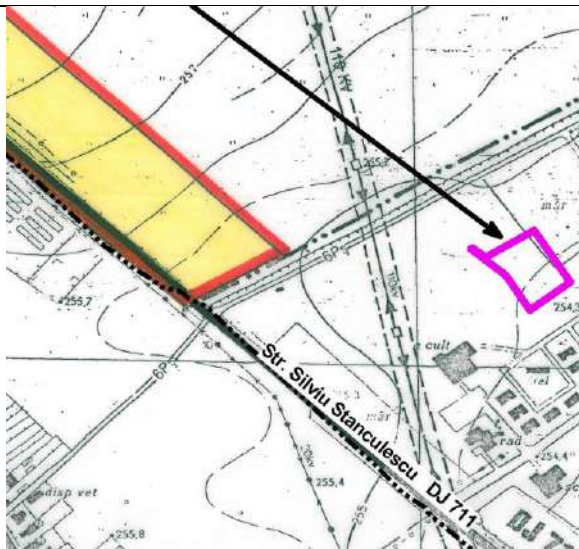
<b>Denumire</b>	<b>Adresă</b>	<b>Nr. locuri autorizate</b>
Creșa nr. 2 - Voinicel	str. Calea Domneasca, nr 159	60
Creșa nr. 8 - Prichindel	str. Alexandru Vasilescu, nr 7	40
Creșa nr. 16 - Buburuza	str. Radu Popescu, nr 21	40
Creșa nr. 13 - Pinochio	str. Tineretului, nr 9	40
Creșa nr. 14 - Neghiniță	str. Vasile Voiculescu, nr. 4	40
Creșa nr. 15 - Degețica	str. Lt. Stancu Ion, nr 35	30
Creșa Spiriduș	str. George Cair, nr 10	40
Creșa Iepurilă	Cartier Sagricom	15

## **2.2. Incadrarea in teritoriu, in PUG Municipiul Targoviste; incadrarea in zona**

In plansa 0.1. "Incadrarea in teritoriu si in localitate" scara 1 :25000 este prezentata pozitia parcelei in cadrul rețelei stradale majore a municipiului Targoviste, adiacent strazilor Prof. Mircea Georgescu si Octav Enigarescu.

Parcela care face obiectul PUZ este amplasata in partea sud - estica a teritoriului administrativ al municipiului Targoviste.

In plansa 0.2. "Incadrarea in PUG Municipiul Targoviste" scara 1 :5000 este prezentata pozitia amplasamentului in raport cu structura functionala actuala a zonei. Parcela care a generat PUZ se afla in UTR 24.



Parcela care face obiectul PUZ face parte din teritoriul administrativ al municipiului Targoviste, conform legii 2/1998, cu toate ca nu a fost mentionata in Planul Urbanistic General al orasului, la data intocmirii acestuia lunadu-se in considerare o serie de decizii ale fostului Consiliu Popular Judetean, care diminuau in mod incorect teritoriul administrativ al municipiului.

Terenul studiat, domeniul public al Municipiului Targoviste, in suprafata de 4288 mp, a fost studiat in cadrul documentatiei PUZ – " Realizarea cartierului de locuinte pentru tineri", aprobat prin HCL 27.30.01.2002. Conform documentatiei de urbanism PUZ aprobate initial, pentru suprafata de teren de 8,2 ha s-au stabilit: POT = 12%; CUT = 0.53, RHM = P+2+M.

In plansa nr. 0.3. – " Incadrarea in zona" sc. 1:2000 este prezentata parcela care face obiectul PUZ, limita teritoriului administrativ al municipiului Targoviste, limita intravilanului existent , limita zonei studiate in PUZ.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, orașul Târgoviște se dezvoltă pe terasele inferioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița și prezintă un relief aproximativ plan cu o ușoară pantă către sud.

Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.

Morfologia orașului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activitățile antropice, ce au presupus exploatarea de agregate dar și prin depunerea materialului de umplură, atât în zonele de depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.

Zona de taluz ce face trecerea de la terasa inferioară la cea joasă este reprezentată morfologic de un versant cu pantă medie de cca 20 %, ce rezultă și în urma unei activități antropice intense.

Albia râului Ialomița a suferit intense modificări în zona orașului Târgoviște, prin depozitarea materialului de umplură și îngustarea albiei.

Din acest motiv la precipitații excedentare în bazinul râului Ialomița și producerea de viituri, malurile râului sunt intens erodate.

Hidrografic zona studiată aparține bazinului râului Ialomița care în zonă are un curs de la nord vest către sud est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenușii și gâlbui pleistocen inferioare), cu cca. 7.00 m.

Pârâul Milișoara, afluent pe partea dreaptă a râului Ialomița, are un traseu canalizat, pe anumite porțiuni fiind acoperit sau canalizat.

Iazul Morilor, care se alimentează din apa râului Ialomița din priza de la Teiș, are un curs amenajat paralel cu traseul râului și se varsă în canalul hidrotehnic - derivația Târgoviște și alimentează lacul din Parcul Chindia.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de cca 15,00 m.

Clima. Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut determi îat de așezarea geografică si de relief, cu ierni blânde si veri cu temperaturi moderate:

- temperatura medie anuală a aerului este 9.8°C;
- temperatura maxima absoluta a fost de 39.1°C la data de 5 iulie 2000;
- temperatura minima absoluta s-a inregistrat la 13 ianuarie 2004 si a fost de -25.8° C;
- cantitatea medie de precipitații într-un an la Targoviste este de 662 mm. Fata de aceasta medie, amplitudinea dintre suma anuala cea mai mare si cea mai mica este considerabila suma record a fost de 1266,7 mm in anul 2005 si 354.9 mm cea mai mică cantitate căzută într-un an, in anul 2000;
- adâncimea maxima de îngheț h - 0.90 - 1.00 m (STAS 6054/87 ).

Conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiile, indicativ CR-1-1 -3/2012, amplasamentul prezintă o valoare caracteristica a încărcării din zapada pe sol  $st = 2 \text{ kN/mp}$ .

Conform Cod de proiecta e - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiile r Indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea ie referința a presiunii dinamice a vântului  $q_b = 0.4 \text{ kPa}$  având IMR = 50 ani.

Terenul cercetat este situat pe terasa inferioara de pe partea dreapta a râului Ialomița cu un relief plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, terenul este alcătuit din formațiuni cu vârsta Pleistocen superior, nivelul înalt.

Din punct de vedere geotehnic, terenul este reprezentat prin depozite argiloase până la adâncimea de 1.70 m, iar în continuare depozite aluvionare constituite din pietriș cu nisip argilos roșcat la partea superioară.

Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de cca. 10.00 m

Evaluarea riscului geotehnic și încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut conform elementelor din tabelul următor:

Factori avuți in vedere	Categorii	Punctaj
Condițiile de teren	Teren bun de fundare	2
Apa subterana	Lucrări fara epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanta	redușă	7
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismica de calcul	$a_K = 0.30 \text{ g}$	3
TOTAL puncte		11

Categoria geotehnica rezultată din corelarea elementelor de mai sus este 2, risc geotehnic moderat.

Adâncimea de fundare recomandata este începând cu  $D_f = 1.00 \text{ m}$ , de la cota terenului actual.

Strat de fundare: argilă cafeniu roșcata, plastic vârtoasă.

Ultimii 0.30 m din terenul de fundarea vor fi îndepărtați înainte de turnarea betonului de egalizare pentru ca eventualele precipitații sa nu modifice caracteristicile geotehnice ale terenului de fundare.

Se vor prevedea centuri armate la partea superioara și inferioara a fundațiilor.

Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112 / 2014 anexa D, tabelul D2, D4, este  $P_{conv} = 270 \text{ kPa}$  (argila prafoasa) si  $P_{conv} = 350 \text{ kPa}$  (Pietriș cu bolovâniș și nisip argilos, roșcat), și reprezintă valoarea de bază pentru adâncimi de fundare  $D_f = 2,00 \text{ m}$  și lățimi ale fundațiilor  $B = 1.00 \text{ m}$ .



Pentru adancimea de fundare recomandată ( $D_f = 1.00$  m) și lățimi ale fundațiilor  $B = 1,00$  m,  $P_{conv} = 200$  kPa.

Conform indicatorului de norme de deviz pentru terasamente  $T_s / 93$ , tabelul nr. 1 pământurile întâlnite in forajele geotehnice executate se încadrează astfel:

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afanarea după executarea săpăturii
1	Sol vegetal	3	slabe	14-28 %
2	Argilă prăfoasă	7	Slab coezive	14-28 %
3	Pietriș cu nisip argilos	42	mijlocii	8 -17 %
4	Pietriș cu nisip	18	Slab coezive	14-28 %

## 2.4. Circulatia

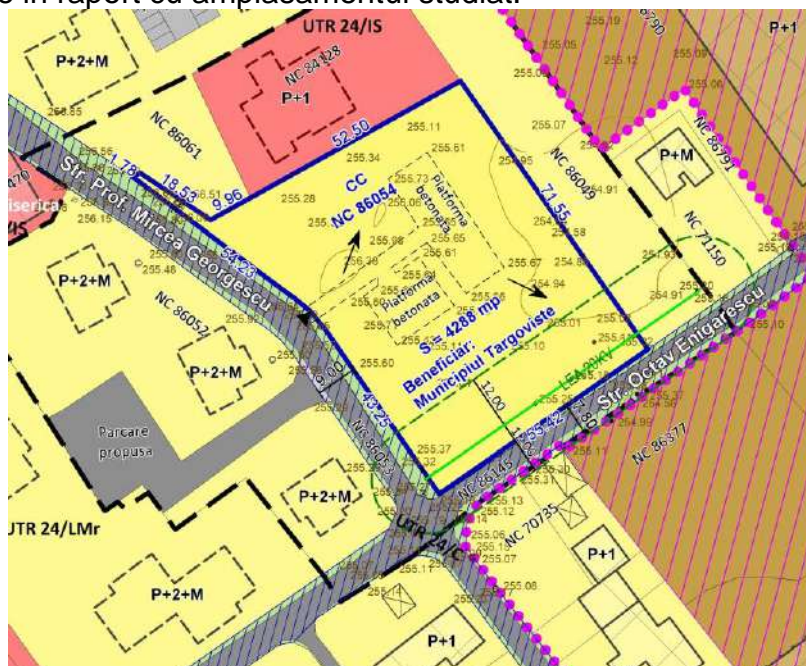
Terenul care a generat PUZ (parcela beneficiarului) are accesibilitate din strada Prof. Mircea Georgescu cu care se invecineaza pe latura de vest si din strada Octav Enigarescu, cu care se invecineaza pe latura de sud .

Strazile publice sunt asfaltate, se circula in dublu sens ( o banda/sens), cu o latime a drumului de 9,00m( str. Prof. Mircea Georgescu) si 7,80m( str. Octav Enigarescu) si nu sunt modernizate in profil transversal conform clasei tehnice din care fac parte.

**Strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc. Str. Prof. Mircea Georgescu si Str. Octav Enigarescu se incadreaza la : strazi de categoria a III-a - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale .**

## 2.5. Ocuparea terenurilor, situatia existenta

In plansa nr. 1 - "Situatia existenta" sc 1:1000 este prezentata organizarea spatial-urbanistica existenta a zonei, volumele construite, functiunile, regimul de inaltime, caile de comunicatie existente in raport cu amplasamentul studiat.



Terenul care a generat PUZ este situat intr-un front in curs de constituire, care s-a dezvoltat pe axa de compozitie Str. Prof. Mircea Georgescu.

Funcțiunea dominantă a UTR 24, conform PUG aprobat este "este zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10 m)" - LMr .

Terenul este în totalitate proprietate publică a Municipiului Targoviste și are suprafața de 4288 mp.

Categoria de folosință a parcelei care face obiectul PUZ este "curți construcții" situat în intravilanul Municipiului Targoviste, Str. Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, are **numarul cadastral 86054**, și are următorii vecini:

- Nord: NC 86061 – pe o distanță de 30,27 m ;
- Nord: NC 84128 – pe o distanță de 52,50 m ;
- Est : NC 86049 – pe o distanță de 71,55 m ;
- Sud: Str. Octav Enigarescu(NC 86145) – pe o distanță de 55,42 m ;
- Vest: Str. Prog. Mircea Georgescu (NC 86053) – pe o distanță de 97,48 m ;
- 

#### Coordonate parcela studiată

1	540143.43	377960.56
2	540118.8	377996.12
3	540115.29	378000.39
4	540111.85	378003.33
5	540108.2	378005.93
6	540076.47	378029.79
7	540078.03	378030.64
8	540093.48	378020.39
9	540102.19	378025.22
10	540148.05	378050.76
11	540189	377992.09
12	540145	377961.65

Parcela care face obiectul documentației PUZ nu este expusă la riscuri naturale și nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric înscris în LMI.

Pe parcela proprietate privată a beneficiarului nu există în momentul de față nici o construcție, iar terenul nu este împrejmuit.

În vecinătatea parcelei studiate(NC 84128) este în curs de realizare proiectul nr. 261/2018, o grădiniță cu program prelungit și este aprobat proiectul nr.107/2020 prin care se propune modernizarea strazilor Prof. Mircea Georgescu și a strazilor adiacente Laura Stoica și Prof. Victor Oprescu și amenajare parcare aferentă Grădiniței nr.9 din Sagricom.

#### Principalele disfuncționalități privind parcela ce face obiectul PUZ sunt :

- este un spațiu delasat, neamenajat și neutilizat ;
- pe parcela sunt amplasați mai mulți stâlpi de electricitate și o linie electrică aeriană de medie tensiune 20kV(amplasarea construcției va respecta zona de siguranță conform aviz);
- pe parcela se află un stâlp de lemn în stare de degradare care necesită desființare;
- strazile sunt în stare de degradare și necesită modernizare;

În ultimii ani, la nivel local tinerii se confruntă cu dificultăți în ceea ce privește integritatea socială a copiilor lor și anume accesul îngradit în creșe din cauza numărului mic de locuri. Deoarece construcțiile de creșe sunt o necesitate absolută, se impune realizarea unor investiții care să ofere spațiile necesare pentru formare armonioasă mentală, emoțională și fizică a copiilor de vârstă antepreșcolară, astfel încât fiecare copil să atingă potențialul maxim specific vârstei. Scopul investițiilor este acela de a oferi, pe timpul zilei, servicii integrate de îngrijire, supraveghere și educație timpurie copiilor de vârstă antepreșcolară într-o atmosferă de siguranță, în vederea integrării acestora în comunitate.

Dezvoltarea unui spațiu armonios în care copiii care intră în sistemul de ocrotire al creșelor reprezintă o necesitate înregistrată de două categorii distincte: instituțiile statului, în calitate de furnizor de asistență și copii cu vârste cuprinse între 3 luni și 3 ani, în calitate de beneficiari.

## 2.6. Echiparea edilitara

### Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retea electrica publica LEA 0,4 KV pentru racordarea investitiei propuse. Pe parcela exista stalpi de electricitate si o linie electrica de medie tensiune 20kV.

### Alimentarea cu gaze

Alimentarea cu gaze naturale a constructiilor existente in cadrul zonei studiate se face prin conducte de gaze de redusa presiune existente pe strada Prof. Mircea Georgescu.

### Alimentarea cu apa

In zona studiata, exista conducte publice de alimentare cu apa, camine de vizitare cu bransamente in spatiul public al strazii Prof. Mircea Georgescu.

### Rețele de canalizare

In zona studiata exista retea de canalizare menajera pe strada Prof. Mircea Georgescu.

## 2.7. Probleme de mediu

Principalele disfunctionalitati/prioritati pe probleme de protectia mediului sunt :

- zona studiata nu este supusa riscurilor naturale previzibile si/sau antropice si nici nu exista activitati poluante care ar putea stanjeni activitatea propusa.
- beneficiarul trebuie sa asigure toate conditiile pentru functionarea in bune conditii a obiectului de investitii propus astfel incat sa nu incomodeze vecinatatile indiferent de tipul de proprietate asupra acestora;
- beneficiarul va trebui sa amenajeze spatii verzi si platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere ;
- investitia propusa nu ridica probleme din punct de vedere al afectarii factorilor de mediu ;

## 2.8. Optiuni ale populatiei

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna realizarea unei investitii generatoare de locuri de munca si impozite la bugetul local. Realizarea obiectivului va avea un impact pozitiv asupra bunastarii populatiei municipiului Targoviste prin asigurarea mobilitatii in campul muncii a ambilor parinti si reintegrarea pe piata muncii a parintilor( mamele in special) Se scoteaza pe o imbunatatire a imaginii zonei si imbunatatirea gradului de servire al locuitorilor din zona.

In urma desfasurarii procedurii de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 la sediul primariei Targoviste si pe adresa proiectantului nu au fost inregistrate observatii/comentarii cu privire la intentia beneficiarului de a realiza un spatiu destinat " construire cresa mica".

---

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

- S-a convenit cu proprietarul asupra solutiei de amplasare a edificabilului propus astfel incat sa poata fi valorificat terenul proprietate privata fara sa se induca servituti asupra proprietatilor invecinate, indiferent de tipul acestora;
- Noua constructie va avea regimul de inaltime Parter ;
- In urma concluziilor studiului geotehnic rezulta ca terenul este stabil, relativ plan si bun de construit.

- In urma situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul este construibil cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism PUZ si studiu de oportunitate si obtinerii tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism pentru aceasta etapa a proiectarii.

### **3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local**

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este situata in UTR nr. 24, unde functiunea dominanta este "este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2( pana la 10 m)" - LMr .

Conform Legii nr. 350/2001 republicata, art. 32, alin(1), lit.c este obligatorie intocmirea unei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal.

Funciune dominanta : "este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2( pana la 10 m)" - LMr .

Subzone functionale: LMu2, LMr1, LMr2,Pp, A, S, Isc, Isps, TA

### **3.3 Valorificarea sitului natural si construit**

Amplasamentul este atractiv pentru construirea unei cladiri cu destinatia " cresa", tinand cont de accesibilitatea facila si pretabilitatea zonei pentru acest tip de investitii : educatie.

In ceea ce priveste fondul vegetal din zona, nu se ridica probleme deosebite, terenul beneficiarului fiind acoperit cu iarba/gazon. Nu exista pe amplasament si in vecinatatea acestuia vegetatie cu valoare biologica si dendrologica. In cuprinsul arterei de circulatie Str. Prof. Mircea Georgescu exista spatii verzi amenajate de municipalitate, insa acestea sunt insuficiente.

### **3.4 Modernizarea circulatiei**

In plansa nr. 2.1. "Reglementari urbanistice-zonificare" si plansa 2.2. " Propuneri de mobilare urbanistica" este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela beneficiarului (parcare supraterana, accese, intrare, iesire).

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va realiza din strada Prof. Mircea Georgescu.

Str. Prof. Mircea Georgescu si Octav Enigarescu nu sufera modificari din punct de vedere al regimului juridic. Prin profilul transversal propus nu se fac modificari asupra regimului juridic al terenurilor, in sensul trecerii unei suprafete de teren din domeniu privat in domeniu public de interes local, dar se propune utilizarea unei suprafete de 61,0 m din parcela care face obiectul PUZ pentru modernizarea strazii Octav Enigarescu.

Astfel, accesul in incinta obiectivului se va realiza direct, prin racordare simpla la drumul public ( din strada Prof. Mircea Georgescu ) ce delimiteaza parcela.

Drumul de acces in obiectiv va avea un sistem rutier echivalent cu strada Prof. Mircea Georgescu si anume :

- fundatie balast - 30 cm
- piatra sparta – 15 cm
- AB 31,5 - 8 cm
- BAD 22,4 – 6 cm
- BA 16 – 4 cm

Trotuarele vor avea urmatoarea alcatuire :

- Fundatie balast – 10 cm
- Beton C16/20 – 10 cm
- BA 16 – 4 cm

Platforma parcarii va avea urmatorul sistem rutier :

- fundatie balast – 25 cm
- piatra sparta – 15 cm
- BAD 22,4 – 6 cm

- BA 16 – 4 cm

Razele de racordare ale drumului de acces la strada Prof. Mircea Georgescu vor fi de 6.00m si respectiv de 7.00 m.

Prin panta longitudinala si transversala a drumului de acces la obiectiv apele pluviale de suprafata vor fi dirijate la canalizarea existenta pe strada Prof. Mircea Georgescu.

La iesirea din obiectiv beneficiarul va instala indicatorul rutier Fig. B2 cu semnificatia „, Opreire ” si Fig. G2 - „, Trecere pentru pietoni ”.

Propunerile privind modul de semnalizare a circulatiei rutiere in zona obiectivului sunt conforme prevederilor STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticala si STAS 1848/7/2015 – semnalizare orizontala.

**Parcaje** : este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare / garare pentru toate activitatile desfasurate pe parcela, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 5 “ Parcaje “, iar fluxul auto propus in incinta trebuie sa respecte normele privind fluenta si siguranta traficului auto.

Conform prevederilor Anexei nr. 5 din RGU – “ Parcaje” pentru constructii de sanatate cuprinse in anexa nr.1 la pct. 1.7.9 - Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe), pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8-1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Se propune realizarea a 8 locuri de parcare supraterane pe o platforma amenajata in incinta, cu dimensiunile 2,50m/5,00m.

Accesul auto pe parcela si la parcaj se asigura din strada Str. Prof. Mircea Georgescu.

Avand in vedere specificul activitatii din zona, amenajarea zonei carosabile – circulatie si stationare (parcare) – a fost studiata astfel incat sa se asigure un acces facil in fiecare zona in parte. Configuratia zonei carosabile va permite o manevrabilitate lejera pentru diverse tipuri de autovehicule ce vor accesa in special in zona mentionata.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(Str. Prof. Mircea Georgescu, Str. Octav Enigarescu) : 9,00 metri;
- gabaritul drumului(drum incinta) : 6,0 metri;
- sarcina maxima admisa pe osie: 3,5 tone;
- greutate maxima admisa: 3,5 tone;

### **3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

Zona studiata are ca functiune dominanta conform PUG aprobat : este “este zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2( pana la 10 m)” - LMr .

Se propune urmatoarea solutie de organizare spatial – urbanistica:

- Se defineste **edificabilul maxim admis**, astfel incat sa nu afecteze parcelele si constructiile vecine;
  - suprafata construita a edificabilului propus este 1634,00 mp; suprafata desfasurata este de 1634 mp ;
- Se defineste **edificabilul constructiei cu regim de inaltime Parter** ;
- Se propune retragerea **edificabilul propus** astfel:
  - retras fata de limita proprietatii spre strada Prof. Mircea Georgescu cu minim 5,0 m;
  - retras fata de limita proprietatii spre strada Octav Enigarescu cu minim 15,0 m( la limita zonei de protective LEA 20kV);
  - fata de limita proprietatii spre nord cu minim 3,0 m;
  - fata de limita proprietatii spre est cu minim 3,0 m;
- Se stabileste **H maxim la cornisa** pentru cladirea nou propusa : **Hmax. = 8 m** ;
- Directia de scurgere a apelor pluviale se va realiza prin sistematizarea terenului spre

Spatiile verzi de pe parcela.

- Cladirea propusa va avea o **fatada tratata la nivel de "fatada principala"** si anume: fatada principala spre strada Prof. Mircea Georgescu.
- Se amenajeaza o platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere;
- Se propune amenajarea de spatii verzi cu rol ambiental si protectie in proportie de 30% din suprafata totala a terenului ( 1286,0 mp).
- Numarul de elevi va fi de cca 40 elevi;
- Programul de functionare al cresei va fi intre orele 06.00 si 18.00 ;
- Se propune amenajarea unor locuri de joaca pe teren, delimitat fata de locurile de parcare;

<b>BILANT TERITORIAL PROPU</b>	<b>SUPRAFATA MP.</b>	<b>PROC. %</b>
SUPRAFATA PARCELEI CARE FACE OBIECTUL PUZ din care :	<b>4288.00</b>	<b>100%</b>
- SUPRAFATA CONSTRUITA ( SC )	<b>1634.00</b>	<b>38%</b>
SUPRAFATA DESFASURATA ( SD )	<b>1634.00</b>	
- SUPRAFATA CIRCULATIE, ALTE AMENAJARI	<b>1307.00</b>	<b>31%</b>
- SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	<b>1286.00</b>	<b>30%</b>
- SUPRAFATA PROPU SA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI	<b>61.00</b>	<b>1%</b>
<b>INDICI URBANISTICI : POT max. =38%; CUT max. = 0.38; Rh max. = Parter, H max.= 8m</b>		

In plansa nr.2.1. "Reglementari urbanistice- Zonificare" sunt prezentate functiunile din zona studiata si reglementarile stabilite pentru parcela care a generat PUZ.

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

Obiectivul de investitii „Proiect tip - Construire Cresa mica” presupune construirea unei crese pentru 40 copii. Construcția va avea regimul de inaltime parter, separata in 3 nuclee funcționale după cum urmeaza: nucleul administrativ (zona de acces), nucleul de copii si nucleul tehnico-gospodaresc.

Construcția propusa are următoarele dimensiuni: lățime 34.10 m si o lungime totala de 47.90 m. Inaltimea maxima a acoperișurilor inclinate este de 7.75m de la CTA. Accesele in clădire sunt separate pentru copii si personal. Construcția este configurata pentru accesul si utilizarea acesteia de către persoanele cu dizabilitati - rampa acces, grupuri sanitare, coridoare, etc., configurate corespunzator.Terenul va fi amenajat cu spatii verzi si locuri de joaca. Clădirea va fi prevăzută atat cu panouri fotovoltaice cat si cu panouri solare.

Deoarece construcțiile de creșe sunt o necesitate absolută, se impune realizarea unor investiții care să ofere spațiile necesare pentru formare armonioasă mentală, emoțională și fizică a copiilor de vârstă antepreșcolară, astfel încât fiecare copil să atingă potențialul maxim specific vârstei. Scopul proiectelor este de a oferi, pe timpul zilei, servicii integrate de îngrijire, supraveghere și educație timpurie copiilor de vârstă antepreșcolară într-o atmosferă de siguranță, în vederea integrării acestora în comunitate. Se dorește astfel creșterea continuă a calității serviciilor oferite de serviciul Creșe din cadrul Direcției de Asistență Socială, prin asigurarea unui microclimat corespunzător, care să asigure copiilor siguranță, protecție și îngrijire adecvată.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa "Reglementari echipare edilitara" scara 1:500 este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea obiectivului propus cu utilitati.

#### Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin extinderea si racordare la linia electrica aeriana LEA 0,4 KV existenta in zona.

Clădirea va fi prevăzută atat cu panouri fotovoltaice cat si cu panouri solare.

Se va respecta distanta dintre constructii si linia electrica conform aviz.

### **Alimentarea cu apa**

Se propune extinderea si racordarea la sistemul public de alimentare cu apa al zonei existent pe strada Prof. Mircea Georgescu.

Rețele de apa din municipiul Targoviste asigura debitele de apa si presiunea necesara functionarii obiectivului propus.

### **Canalizarea menajera**

Se va asigura prin racordare la rețeaua de canalizare existenta pe strada Prof. Mircea Georgescu conform avizului obtinut de la gestionarul de utilitati.

### **Alimentarea cu gaze**

Pentru alimentarea cu gaze se propune racordarea la rețeaua de redusa presiune, existenta in zona, pe strada Str. Prof. Mircea Georgescu conform avizului gestionarului de utilitate.

### **Gospodaria comunala**

Se va amenaja o platforma speciala pentru colectarea si depozitarea temporara a deseurilor menajere. Acestea vor fi colectate ritmic si transportate la deponia ecologica cea mai apropiata ( rampa de gunoi de la Aninoasa ).

## **3.7 Protectia mediului**

- Se vor lua masuri pentru evacuarea corecta a apelor uzate menajere, a scurgerii apelor meteorice; deseurile menajere vor fi precollectate si depozitate temporar in containerul amplasat pe parcela; deseurile vor fi colectate ritmic si depuse la deponia ecologica cea mai apropiata ;
- Se vor amenaja spatiile verzi propuse pe parcela – 30 % din suprafata parcelei care face obiectul PUZ ( 1286,00 mp ).
- Pe toata perioada implementarii proiectului ( organizare de santier si lucrari de construire ) se va tine seama de programul de lucru si de mentinerea linistii in vecinatatile apropiate.
- Se vor lua toate masurile necesare respectarii mediului inconjurator si conditiilor impuse prin avizul emis de Agentia pentru Protectia Mediului.

### **Sanatate**

Amplasarea unităților pentru ocrotirea, educarea si instruirea copiilor si tinerilor se va face cu respectarea normelor privind protecția sanitara fata de nocivități- in zone ferite de surse de poluare a atmosferei si de zgomote, in afara arterelor de mare circulație (conform art. 4, alin. 1).

### **Blocul alimentar**

Pentru asigurarea condițiilor igienico-sanitare in vederea preparării corespunzătoare a alimentelor, spatiile necesare pentru circuitele funcționale (sala de mese, spațiu de preparare a mâncărurilor, spatii de păstrare a alimentelor, anexe social-sanitare), vor fi amplasate astfel incat sa permită desfasurarea fluxului tehnologic intr-un singur sens, evitandu-se încrucișările intre fazele insalubre si cele salubre. In spațiul de preparare si anexe pereții vor fi impermeabilizati cu materiale corespunzătoare (faianța, vopsele speciale) pe o inaltime de 1,80 m, iar pavimentul va fi prevăzut cu sifoane de scurgere racordate la canalizare. Spațiul de preparare a mâncărurilor este constituit din bucătărie si o serie de anexe in care se face prelucrarea preliminară a alimentelor. Spatiile de prelucrare preliminară a alimentelor (curatare, spalare) sunt spatii cu circuite separate pentru legume, carne peste, oua.

Asigurarea spălării veselei si a tacâmurilor se va face obligatoriu cu apa calda. Vesela curata pentru masa trebuie sa fie pastrata in spatii separate de vasele de bucătărie. Spatiile de păstrare a alimentelor sunt reprezentate de: depozite, magazii, beciuri si spatii frigorifice. Produsele perisabile se vor păstră in spatii frigorifice separate, la temperatura

prevăzută de furnizor. Materia prima si produsele finite se vor prelucra pe mese (sau funduri din lemn) diferite, marcate vizibil: "carne cruda", "carne fiarta" "pâine", etc.

-se interzice servirea mesei pe măsuțe fara fete de masa din materii textil- (conform art. 29, lit. d)

In unitățile de alimentație colectiva, se vor consuma numai alimente pregătite in aceeași zi, din care se vor păstră probe din toate alimentele consumate timp de 48 de ore, in spatii frigorifice.

In cazul in care masa se asigura in regim catering, firma care aprovizionează unitatea trebuie sa dețină autorizație pentru activitati de catering si transport alimente, avand responsabilitatea sa asigure efectuarea anchetei alimentare de către un specialist.

Meniul saptamanal va fi stabilit in colaborare cu conducerea unităților si avizat de medicul unitatii, numai daca este conform reglementarilor in vigoare si afișat la loc vizibil, cu gramajul/portie si cu lista de alergeni prezenți in alimentele furnizate.

Avand in vedere ca alimentația copiilor se va asigura in sistem catering se impune respectarea Ord. M.S. nr. 1563/2008 si Legea nr. 123/2008 privind o alimentație sanatoasa recomandata copiilor.

Oficiile alimentare ale unităților pentru anteprescolari se dotează obligatoriu cu:

- dulap pentru depozitarea veselei separat pe grupe de copii
- masa acoperita cu material inoxidabil
- chiuveta bicompartimentata pentru spalare, dezinfectat si uscat vesela
- racordare la sistem de apa calda si rece- conform Art. 22, alin. 1

Pentru situația inscrierii copiilor sub 2 ani ce nu pot fi alimentați cu lingurița trebuie sa existe un spațiu separat care, pe langa dotările menționate la alin. 1, trebuie sa fie echipat obligatoriu cu:

-unul sau mai multe sterilizatoare pentru biberoane  
-biberoane care sa permită dezinfectie termica la +93 grade C timp de 10 minute, conform art.22, alin.2.

Cadrul medical din unitatea pentru copii anteprescolari va avea obligația sa controleze zilnic starea de igiena si funcționalitatea oficiilor.

Spălătorie:

Unitățile care asigura cazare pentru copii trebuie prevăzute cu spatii pentru colectarea, dezinfectarea, spalarea, fierberea, uscarea, calcarea si distribuirea rufelor, sau contractează aceste tipuri de servicii cu firme specializate. Se asigura spatii pentru depozitarea rufelor cu respectarea obligatorie a circuitelor separate pentru rufaria curata si cea murdara. Calcarea lenjeriei de corp, de pat si a fetelor de masa este obligatorie, in conformitate cu art. 14. Unitatea va dispune de spatii special amenajate avand destinația de splatorie si calcatorie.

Cabinet medical si izolator: Din memoriul tehnic reiese ca se va amenaja cabinet medical cu izolator. Izolatorul pentru copii anteprescolari, 1-3 ani, suprafata utila/pat izolator va fi de minimum 4-5 mp. Numărul de paturi din izolator va fi de 1% din efectivul copiilor (conform art. 18, lit.b).

Aprovizionarea cu apa potabila se va face cu apa care sa corespunda condițiilor de calitate pentru apa potabila, conform legislației in vigoare-Legea nr.458/2002 si se vor utiliza echipamente, produse, materiale, substanțe chimice sau amestecuri cu apa potabila avizate sanitar-Ord. M.S. nr. nr. 275/2012.

Aprovizionarea cu apa potabila se face de la rețeaua publica a orașului, iar prepararea apei calde de consum va fi asigurata printr-un boiler extern amplasat in camera centralei termice.

Colectarea si indepartarea reziduurilor lichide: îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; in lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate sa-si prevada instalații proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata in asa fel incat sa nu constituie un pericol pentru sanatate (Ord. M.S. nr. 119/2014).

Distanta minima a haznalelor vidanjabile va fi de 10 m de cea mai apropiata clădire a unitatii de copii si tineri, conform Ord. M.S. nr. 1456/2020, art. 7(8).



Deversarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare existenta a orașului.

Finisaje interioare si exterioare: Pardoselile in dormitoare si in sălile de grupa se vor asigura din materiale izoterme, nontoxice si nonalergice, ușor lavabile si dezinfectabile - conform art. 9, lit. g. Izolația fonica - se va asigura in asa fel incat "nivelul de zgomot (acustic-echivalent continuu  $L_{eq}$ ) in încăperile pentru activitatea teoretica a copiilor si tinerilor nu va depăși 35 dB(A), curba de zgomot 30 (conform art. 12).

Platforma de gunoi: Pentru colectarea reziduurilor menajere se vor amenaja ghene betonate, prevăzute cu hidrant si sifon de scurgere, situate la cel puțin 10 metri de clădirea unitatii (conform art. 20, lit. f).

Capacitati funcționale:

- in crese se vor asigura pentru fiecare grupa de copii, in mod obligatoriu, spatii pentru somn, separate
- in dormitoare se va asigura un cubaj de aer de minimum 6 mc pentru un copil, iar in spațiul de joaca din sălile de grupa se va asigura un cubaj de aer de minimum 5 mc pentru copil (conform art. 21, lit. a) Unitățile pentru anteprescolari vor fi prevăzute cu incaperi pentru primire (filtru- vestiar), situate la fiecare nivel al clădirii, iluminate natural si dimensionate astfel incat sa se evite aglomerarea la orele de vârf (conform art. 5, alin. 1).

Unitățile pentru anteprescolari-crese, sunt prevăzute cu incaperi pentru triajul epidemiologie zilnic, situate cat mai aproape de accesul in unitate.

Numărul maxim de copii admiși la o grupa de anteprescolari trebuie sa fie de maximum 10/grupa, conform Art.6, alin. 1.

Instalațiile termice trebuie sa asigure un microclimat de confort in sălile de grupa si dormitoare, respectiv o temperatura de 22-24grade C, o umiditate relativa de 40-60% si o viteza a curenților de aer de 0,1-0,3 m/s (conform art. 21, lit. b).

-sistemele de incalzire utilizate nu trebuie sa permită degajarea de substanțe toxice in incaperi (conform art. 9, lit. c).

- corpurile de incalzire centrala din încăperile unităților pentru anteprescolari vor fi prevăzute cu grilaje de protecție pentru evitarea accidentelor (conform art. 9, lit. d).

Instalațiile electrice: -pentru iluminatul artificial in camerele de primire va fi de 300 lucsi, iar in sălile de grupa va fi de 200 lucsi. Prizele si intrerupatoarele electrice vor fi amplasate mai sus decât posibilitatea de atingere a copiilor si vor fi protejate (conform art. 21, lit. c si lit. d).

-iluminatul artificial trebuie sa asigure o iluminare uniforma a spatiilor in care se desfasoara activitatea, sa evite efectele de pâlpâire (stroboscopic), fenomenele de strălucire si de modificare a culorilor.In acest scop, pentru iluminatul fluorescent, la fiecare corp de iluminat vor fi utilizate tuburi de cel puțin doua culori diferite, prevăzute cu grile protectoare pentru evitarea accidentărilor, (conform art. 9, lit. d). Iluminatul natural: -in încăperile destinate activitatii copiilor si tinerilor se va asigura un iluminat natural direct, cu un raport luminos de 1/4-1/5, iar in cele pentru odihna de 1/6-1/8 (conform art.1 1, alin. 1)

-se va evita reducerea iluminatului natural prin obstacole exterioare, respectiv perdele sau culori închise folosite la zugrăvirea interioarelor (conform art. 11, alin. 2)

Instalațiile sanitare: -se vor asigura următoarele obiecte sanitare:o cădită cu scurgere la rețeaua de canalizare pentru maximum 10 copii, o chiuveta pentru maximum 5 copii, un scaun WC pentru maximum 10 copii si un dus flexibil (mobil) pentru maximum 10 copii (art. 2, lit. d)

Pentru copiii sub 2 ani vor fi prevăzute si olițe individuale, care vor fi utilizate, spalate si dezinfectate astfel incat sa se evite riscul apariției unor boli transmisibile (art. 23, lit. f). Olițele vor fi păstrate intre perioadele de folosire in recipiente cu soluție dezinfectanta, astfel incat sa fie complet acoperite.

Spațiu pentru schimbat scutece dotat cu masa pentru infasat/schimbat si chiuveta racordata la apa calda si rece.

Pentru personalul adult vor fi prevăzute: o cabina WC si o chiuveta pentru 40 de persoane, precum si un dus flexibil pentru 10 persoane (Art. 23, lit. h).

Dotarea cu mobilier: -se va avea in vedere ca acesta sa fie confecționat din materiale avizate de Ministerul Sanatatii si sa aiba dimensiunile corespunzătoare vârstei si dezvoltării

fizice, avand in vedere numărul acestora, caracterul activitatii si destinația incaperilor (conform art. 8, alin. 1).

- in crese nu se admite utilizarea paturilor pliante. Paturile vor fi strict individualizate (conform art. 8, alin. 3).
- in dormitoare, paturile vor fi amplasate la o distanta de minimum 1 m fata de perete, iar intervalele intre rinduri vor fi de 0,75-1 m (conform art. 21, lit. i).
- se va asigura cazarmamentul adecvat vârstei copiilor (saltea, pled, mușama de protecție), 2-3 schimburi de pat si de lenjerie pentru fiecare copil (art. 21, lit. j).

### 3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul aferent amenajarii descrise prin PUZ este in totalitate proprietate publica Municipiul Targoviste; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine.

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

Se va permite accesul Distribuție Energie Electrică Romania la stalpii de electricitate amplasati pe parcela. Se va respecta zona de protectie LEA 20kV conform avizului.

### 3.9 Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

Funcțiunile 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 si imprejmuirea terenului – timp scurt.

**Etapa II** : realizarea investitiei propuse – construire “ cresa mica”, obtinerea autorizatiilor si bransarea investitiei propuse la toate utilitatile si amenajarea spatiilor verzi perimetrare – timp mediu .

Acest obiectiv de investitii se desfasoara in baza unui protocol ce se va incheia intre Municipiul Targoviste si Ministerul Dezvoltării Regionale si Administrației Publice prin Compania Naționala de Investitii „C.N.I.” S.A.

Protocolul presupune ca Municipiul Targoviste sa predea amplasamentul si sa asigure condițiile in vederea executării obiectivului de investitii Ministerului Dezvoltării Regionale si Administrației Publice prin Compania Naționala de Investitii „C.N.I.” S.A urmând ca după finalizarea lucrărilor de execuție, amplasamentul sa revină Municipiului Targoviste. Condiția este ca pe perioada lucrărilor sa fie asigurate suprafețele de teren necesare pentru depozitarea si organizarea șantierului, sa se asigure finanțarea cheltuielilor pentru racordarea la utilitari, iar după predarea amplasamentului si obiectivului realizat, sa se mențină destinația acestuia si sa fie intretinut pe o perioada de minimum 15 ani.

## 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- Se propune realizarea unei investitii cu destinatia “ cresa mica ” in domeniul “sanatate”, pe un teren cu suprafata de **4288 mp**, proprietate a beneficiarului **Municipiul Targoviste**, situat pe strada Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, UTR 24.
- **Indici urbanistici, valori stabilite in PUZ : POT = 38,00 %; CUT = 0,38.**
- Accesul auto pe parcela, din spatiul public se asigura din strada Prof. Mircea Georgescu.
- Se vor obtine perspective directe apropiate favorabile dinspre strada Prof. Mircea Georgescu.
- Se va respecta zona de protectie LEA 20kv.

Intocmit,  
Urb. Miruna CHIRITESCU

# **REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. ROLUL RLU AFERENT PUZ " – REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII « PROIECT TIP – CONSTRUIRE CRESA MICA » "

**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 " REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII « PROIECT TIP – CONSTRUIRE CRESA MICA »", Str. Prof. Mircea Georgescu, nr. 7, municipiul Targoviste, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CLMT ( Consiliul Local al Municipiului Targoviste ).

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

### 2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350/2001 republicata;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru **MUNICIPIUL TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA** aprobat de CLMT ;

### 3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**3.1.** Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

**3.1.1.** Parcela cu suprafata de **4288 mp**, teren apartinand domeniului public al Municipiul Targoviste, destinata amplasarii unei cu destinatia de « cresa « , pe strada Prof. Mircea Georgescu, nr.7, categoria de folosinta » curti constructii « , **numar cadastral 86054.**

**3.2.** Functiunea propusa pentru zona studiata este IS« institutii publice si servicii de interes general » intr-o cladire cu regim de inaltime **Parter** amplasata pe strada Prof. Mircea Georgescu.

Funcțiunea dominantă conform PUG aprobat pentru UTR 24 : "este zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10 m)" - LMr .

### III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

a. Zona studiată în PUZ are **funcțiunea dominantă** zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10 m)" - LMr .

b. **Tipul predominant de locuire în zona:** urban cu locuințe individuale/colective.

c. **Funcțiune dominantă** conform PUG aprobat pentru UTR 24 : "este zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2( până la 10 m)" - LMr .

d. **Funcțiune dominantă** conform PUZ elaborat: IS – instituții publice și servicii de interes general ( Iss – sănătate).

#### REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona IS – instituții publice și servicii de interes general ( ISs - sănătate)– unitate funcțională de bază

### 4. IS - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

#### CAP.1 GENERALITATI

**5.1. Funcțiunea dominantă** a parcelei care face obiectul PUZ este IS "instituții publice și servicii de interes general " într-o clădire cu înălțimea Parter( Iss – sănătate).

**5.2. Funcțiunile complementare** admise pe parcelă

- învățământ.
- spații verzi.
- circulație rutieră și pietonală.
- gospodărie comună.
- instituții și servicii din domeniul educației, cultura.

**5.3. Funcțiuni interzise:** industrie, alte tipuri de servicii decât sănătate, educație, cultura.

#### CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

**5.4. UTILIZARI ADMISE** ale terenurilor și clădirilor de pe parcelă IS :

- creșă ; construcții, anexe în strânsă legătură cu activitatea de bază.
- grădiniță, after school ; construcții, anexe în strânsă legătură cu activitatea de bază.
- bibliotecă, cantină, etc ;

**5.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Orice spațiu construit nou, cu condiția compatibilității funcțiilor, a respectării indicatorilor maximi admisi și cu condiția obținerii avizelor gestionarilor de utilități, a respectării prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată și a Legii nr. 10/1991 republicată și a prevederilor Ord. 119/2014 modificată și completată.

**5.6. UTILIZARI INTERZISE** ale terenurilor și clădirilor din zona IS:

**5.6.1.** Se interzice schimbarea destinației spațiului prestării servicii propus pentru activități generatoare de disconfort pentru vecini cum ar fi: funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă etc.

**5.6.2.** Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.

**5.6.3.** Se interzic la nivelul parcelei studiate următoarele activități și lucrări:

- curățatorii chimice;
- 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, spalatorii 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

#### 5.7. CARACTERISTICI ALE PARCELEI ( SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI )

-se admite dezmembrarea zonei propuse pentru modernizare drum.

#### 5.8. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.8.1. Cladirea de tip IS propusa pe strada Prof. Mircea Georgescu si care face obiectul PUZ va respecta retragerile impuse in plansele "Reglementari urbanistice - Zonificare" fata de aliniamentul strazilor astfel:

- aliniament principal (strada Prof. Mircea Georgescu) - retragere minim 5,0 m.
- aliniament secundar (strada Octav Enigarescu) - retragere minim 15,0 m (aceasta distanta se poate reduce pana la 5m doar cu obtinerea in prealabil al unui aviz favorabil "Distributie Energie Electrica Romania".

#### 5.9. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

5.9.1. La amplasarea cladirii de tip IS propusa in PUZ, se vor respecta distantele stabilite in plansele " Reglementari urbanistice - Zonificare" si " Propuneri de mobilare urbanistica " astfel :

- fata de limita proprietatii spre nord cu minim 3,0 m;
- fata de limita proprietatii spre est cu minim 3,0 m;

#### 5.10. CIRCULATII SI ACESE

5.10.1. Cladirea propusa va avea acces carosabil si pietonal la circulatia publica carosabila si pietonala propusa a strazii Prof. Mircea Georgescu.

5.10.2. Cladirea propusa va avea acces pietonal la Str. Prof. Mircea Georgescu din trotuarul propus al drumului de acces.

5.10.3. Accesul personalului/copiilor/ la cladirea propusa se asigura pe fatadele principale.

5.10.4. 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".

5.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR – se vor amenaja minim 3 locuri de parcare.

#### 5.12. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

5.12.1. Inaltimea maxima a cladirii va fi Parter: H max.= 8m;

#### 5.13. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

5.13.3. Se recomanda utilizarea elementelor grafice specifice activitatilor legate de copii. Constructia va avea un volum simplu.

#### 5.14. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

5.14.1. Cladirea propusa va fi racordata la retelele tehnico – edilitare publice ale zonei;

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

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

5.14.4. Amplasarea fata de LEA 20kv de pe parcela se face conform aviz.

#### 5.15. SPATII LIBERE SI PLANTATE

5.15.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, amprentei la sol a cladirii si functiunilor complementare va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta vor fi plantati cu mare atentie, astfel incat sa nu afecteze cladirea din punct de vedere plastic, dar si a sigurantei in exploatare. Se propune realizarea de spatii verzi in suprafata de 1286,0 mp ( 30,0%).

Se vor amenaja pe parcela locuri de joaca.

#### 5.16. IMPREJMUIRI

**5.16.1.** Se permite imprejmuirea pe toate laturile proprietatii. Spre drumul de acces se permite un tip de imprejmuire transparent astfel incat fatada cladirii sa fie perceputa dinspre drum. Se admite un soclu opac.

**5.16.2.** Pe celelalte laturi inaltimea gardului nu va depasi 2,0 m inaltime si poate fi de tip "opac".

**5.17. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**5.17.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

**POT = 38,0 % ; CUT = 0.38; Nr. niv. = 1**

Intocmit.  
urb. Miruna Chiritescu