

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 CU GARAJ AUTO

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.5.1 *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*
 - 3.5.2 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*
 - 3.5.3 *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.6.1 *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:*
 - 3.6.2 *ALIMENTARE CU APA:*
 - 3.6.3 *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*
 - 3.6.4 *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:*
 - 3.6.5 *CANALIZAREA:*
 - 3.6.6 *COLECTAREA DEȘEURILOR:*
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

INTOCMIT,
ARH GEORGE BUDA



MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 CU GARAJ AUTO**
- Beneficiari: **BĂJĂNESCU IONEL – ALEXANDRU și BĂJĂNESCU VALENTINA DENISA**
- Adresa beneficiar: mun. Targoviste, str. Col. Dumitru Băltărețu, nr.3, judetul Dambovita
- Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL -**
C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovita;
Sef proiect: **Arh. Buda George (Dz0, E)**
Echipare edilitara: **Ing. Eftimescu Doina (F4, G1)**
- **Adresa obiectivului de investiții: mun.Targoviste, Str. Col. Dumitru Băltărețu, nr. 3,**
jud. Dambovita
- Data elaborării: **aprilie 2023**
- Nr. proiect: **1426/ 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

1. Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unei parcele situate pe teritoriul intravilan al mun. Targoviste, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denumește: “ **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1 CU GARAJ AUTO**” cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare, până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.

Intregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborarea și continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA:

Pentru terenurile studiate, planurile de urbanism și amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

Suprafața de teren care a generat PUZ este de **171.00mp**, este indentificată cu numărul cadastral 88505, teren intravilan conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018.

SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ ESTE DE 422,00mp, detinut astfel:

-Proprietate EXCLUSIVA - BĂJĂNESCU IONEL - ALEXANDRU și BĂJĂNESCU VALENTINA DENISA pentru suprafața de teren de 171,00mp; NR. CAD. 88505, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 3130 din 23.12.2022

- Proprietate EXCLUSIVA - BĂJĂNESCU IONEL - ALEXANDRU și BĂJĂNESCU VALENTINA DENISA, pentru suprafața de teren de suprafața de 251,00mp, nr. cad. 88506 cu drept de uzufruct viager în favoarea lui BĂJĂNESCU MARIUS - IANCU și BIDICĂ NICULINA pentru apartamentul nr. 1 în suprafața de 64mp, nr. cad. 88506-C1-U1; conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 3130 din 23.12.2022

Conform prevederilor PUG :

- parcela de teren este situată în UTR 8,
- funcțiunea dominantă a zonei LMu- zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10m)

- subzone functionale: C, LMU1, LMU2, Llu2, ISct, ISs, Isa, ISc, Pp, Ps
- functiuni complementare admise: Isa, ISf, ISc, IScu, ISct, Isi, S in limita incintelor existente
- Utilizari premise cu conditii: zona protejata istoric; zona S(M.Ap.N)

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelele cu locuinte sunt urmatoarele : POT = 45% si CUT= 1.3, Niv. = 3.00m pentru zona rezidentiala.

Indicatorii urbanistici de vor calcula conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata - Anexa nr. 2- Definirea termenilor utilizatii lege "Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT".

Conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei amplasamentul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice :

- « **Sant de aparare** » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 13, cod. DB-I-m-A-16953.05
- « **Valul cetatii** » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 14, cod. DB-I-m-A-16953.06

Conform prevederilor PUG si RGU aferent, art. 47. alin (3), lit (b). coroborat cu art 32, alin.(1), alin. (3) si alin. (4) si a prevederilor art. 8.8.6.aferente PUG si RLU aprobat, lucrarile de construire se pot realiza in baza unei documentatii de urbanism PUZ, in conditiile legii si de aprobarea acesteia de autoritatea publica locala.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicata, art. 32, alin 5, lit. a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto si pietonal, regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, spatiile verzi amenajate accesese, numarul locurilor de parcare, etc.

Potrivit prevederilor Legii 350/2001, art 32. alin (10) republicata, majorarea indicilor urbanistici (POT si CUT) este posibila o singura data cu maximum 20% si nu modifica caracterul general al zonei.

Indicatorii urbanistici de vor calcula conform prevederilor Legii nr. 350/2001, republicata - Anexa nr. 2- Definirea termenilor utilizatii lege "Exceptii de calcul al indicatorilor urbanistici POT si CUT".

SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE ESTE DE 422,00mp

Indici urbanistici cf PUG P.O.T.=45,00%; C.U.T.= 1.3; REGIM DE INALTIME: 3 niv

SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:

- actualizare plan cadastral;
- plan cadastrale, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
- studiu geotehnic;
- PUG aprobat;

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Targoviste, UTR 8 în partea centrală a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil și accesul facil, această zonă s-a dezvoltat intens cu tendința majoră către o zonă destinată locuirii, activităților complementare locuirii.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Conform PUG Targoviste parcela aparține zonei : **LMu- zona rezidențială cu clădiri de tip P, P+1, P+2 (pană la 10m) – cu clădiri de tip urban- predominant rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).**

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, **LMu2**, Llu2, ISct, ISs, Isa, ISc, Pp, Ps

Suprafața reglementată este de **422,00mp**,

Forma terenului este neregulată, cu deschidere la str. col. Dumitru Baltarețu de 14,55m și următoarele vecinți:

- **Nord** – Geanina Tartasila (nr. cad. 275) – 21.16ml ;
- **Est** – S.C. Ninbog SRL (nr. cad. 85352)– 26,55ml
- **Sud** – HUIU NICULINA– 30,62ml;
- **Vest** – str. Col. Dumitru Băltărețu – 14,55ml

2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situată în nordul Campiei Targovistei, în zona de contact dintre acesta și Subcarpații Ialomitei. Versanții înconjurați ai Campiei piemontane a Targovistei sunt de natură diferită, datorită evoluției diferențiate a părții estice în raport cu cea vestică. Paleorelieful cutat Pliocen coboară în trepte de la E la V după cele două fracturi majore, falia Dambovitei și falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetată aparține părții interne a Avânfosei Carpatice, unde apar la mică adâncime depozite de vârstă Pleistocen inferior, iar la suprafață depozite de vârstă Pleistocen superior și Holocen superior.

În Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completă, dezvoltând în suprafață o stivă groasă de 25-35m de pietrisuri și bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subțiri de nisipuri și argile nisipoase, ce aparțin Pleistocenului superior.

Pe stanga lalomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor lalomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul lalomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;
- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu- Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului lalomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incastrata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicesti, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul lalomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a lalomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca lalomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneaza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan*, stabil, lot nemobilitat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.
- *Stratul acvifer freatic superficial* este situat la cca -17.00-18.00m de la cota terenului natural.
- *Fundarea* pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila, incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,
- *Presiunea conventionala* pentru stratul **argila** , conform Stas 3300/2 – 1985, este **Pconv = 250kPa** si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare $D_f = -2.00m$ si latimi ale fundatiilor $b = 1.00m$.

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluiasi STAS :

- la $h = -0.90m$, $P_{conv} = 210kPa$
- la $h = -1.50m$, $P_{conv} = 230 kPa$
- la $h = -2.00m$, $P_{conv} = 250kPa$

-Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:

- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
- In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5‰ spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropic.

- La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei ”zero” a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

Riscuri antropice

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studiata si nici riscuri antropice. Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic anexat.

2.3 CIRCULAȚIA

In zona studiata, circulația se desfasoara pe str. Col. Dumitru Bălărețu care are urmatoarele caracteristici

- gabarit: **15.50m (parte carosabila);**
- categoria drumului: **drum local;**
- profil: **19,20m ampriza drumului;**

masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla nemotoare);

Siguranta circulatiei

Marcajele rutiere la sol constau in marcajul longitudinal cu linie continua – cu intreruperi la intersectii, linie discontinua ce delimiteaza benzile de circulatie de pe acelasi sens, precum, si marcajul transversal specific trecerilor de pietoni.

Sistemul rutier

Suprafata caili de rulare a strazii este realizata din mixturi asfaltice in stare foarte buna, fara denivelari, fisuri, fagase, asigurand participantilor la traficul rutier conditii optime de siguranta si confort.

Circulatia pietonala

Se desfasoara pe trotuarele adiacente str. Col. Dumitru Băltărețu, avand latimi variabile cuprinse intre 1,5-2.5m, fiind realizata din mixturi asfaltice si dale autoblocante.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Parcela studiata este libera de constructii.

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri, cea mai apropiata constructii se afla pe limita spre nord a proprietatii

Zona studiata nu este străbătuta de culoare de infrastructura tehnica;

- **Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice « Sant de aparare » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 13, cod. DB-I-m-A-16953.05 si « Valul cetatii » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 14, cod. DB-I-m-A-16953.06 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii.**

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA							
	ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA	EXISTENT			INDICI OCUPARE	
			Sc (mp)	Sd (mp)	%	P.O.T	C.U.T.
			422,00		100,00%	MAXIM	MAXIM
		TEREN PROPRIETATE EXCLUSIV	171,00				
		I - edificabil Constructii	94,00	141,00	22,27	45%	1,30
		CC - total CC	0,00		0,00		
		CCr - rutiere	0,00		0,00		
		Ccp - pietonale	0,00		0,00		
		Ccpa - parcaje	0,00		0,00		
		U - zona tehnico edilitara	0,00		0,00	NR. NIV=3,00; H MAX =10,00m	
		SV - zona verde amenajata	328,00		77,73		
		TOTAL	422,00		100,00		

2.5 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata, aflata in intravilanul localității beneficiază de următoarele rețele edilitare:

1) Alimentare cu energie electrica.

Aferent str Col. Dumitru Băltărețu se afla retea electrica aeriana LEA 0,4Kv.

2) Alimentare cu apa.

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent Col. Dumitru Băltărețu.

Canalizarea

Aferent Col. Dumitru Băltărețu exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale.

Alimentare cu gaze

Aferent str. Col. Dumitru Băltărețu exista in prezent retea de alimentare cu gaze naturale.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *relația cadru natural – construit;*

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

- *marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;*

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire, cai de acces si comunicatii, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție;*
- **Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice « Sant de aparare » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 13, cod. DB-I-m-A-16953.05 si « Valul cetatii » - Epoca**

Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 14, cod. DB-I-m-A-16953.06 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii.

- *evidențierea potențialului balnear si turistic (după caz); - nu e cazul*

2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publica a populației dar si a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul si investiția propusa, dat fiind ca acest tip de intervenție va fi construita într-o zona destinata construirii de locuinte.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in împrejurimi sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire.

Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat astfel:

Anunt intentie de elaborare afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare.

Notificarea vecinilor direct afectati

Anunt elaborarea documentatiei afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare.

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

Din punct de vedere al administratiei publice locale : este vorba de o operatiune urbanistica prin care se utilizeaza un teren arabil nefolosit prin construirea unor cladiri noi, care vor avea aport financiar la bugetul local sub forma de impozite. Pe de alta parte, aceasta investitie are caracter de suport pentru dezvoltarea zonei rezidentiale in zona.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului, in conditii normale de functionare, data fiind distanta fata de zona rezidentiala. Proiectul va avea un impact pozitiv asupra mediului social si economic, prin crearea unor locuri de munca, dezvoltarea capacitatilor, oportunitatilor economice si imbunatatirea calitatii vietii populatiei.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Locuinta propusa se va integra functional si volumetric in contextul actual determinat prin situarea locuintelor existente , pastrand caracterul existent a zonei de locuit din imediata invecinate.

Se acorda mare atentie deosebita volumetriei si aspectului arhitectural al cladirilor precum si a amenajarilor exterioare.

Totodata prin inserarea constructiei propuse Locuinta P+1 si Garaj auto, se mascheaza calcanul cladirii dinspre est (care are regimul de inaltime P+3+M)

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cat si forma si caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei in domeniul locuirii.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in zonele adiacente sunt amplasate construcții cu funcțiunea de locuire.

Climatic, zona se caracterizează prin următoarele sarcini¹:

- temperatura medie anuala la Targoviste este de +10°C.
- temperatura maxima absoluta +40.4°C
- temperatura minima absoluta -29.3°C
- adancimea maxima de inghet: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitatii medii anuale : 650mm
- sarcina data de zapezi **2.0kN/m²**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referinta a vantului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referinta, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

Din punct de vedere seismic conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$.

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c=1,0$ sec

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Targoviste, UTR 8 astfel:

- teren in suprafata de **171.00mp, nr. cad.88505**, teren curti constructii, in intravilan ;
- functiunea dominanta a zonei: LMu – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10m)
- subzone functionale: C; LMu1, LMu2; Llu2, ISct, ISs, ISa,; ISc; Pcs; Pp; Ps
- indicatori urbanistici : **POT=45%; CUT= 1.3;**

Prevederile documentației de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.

Prin documentatia PUZ se vor stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare al terenului(CUT), procentul de ocupare al

¹ Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ

terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiată are declivitate foarte mica, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind ca zona studiată este puternic antropizată, investiția propusă nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorită accesului carosabil și pietonal, dar și datorită gradului ridicat de echipare edilitară existent în zona.

În zona există valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectură și situri arheologice, iar ZONA este supusă protecției.

Spatiul în care urmează să se integreze construcția nu oferă în prezent condiții deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional, cu regim mic de înălțime.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în zona studiată se va face direct din **str. Col. Dumitru Bălărețu care învecinează parcela la vest.**

În incintă circulațiile vor fi cu sens dublu destinate autoturismelor mici pentru beneficiar.

a). În varianta de mobilare urbană propusă în planșa de nr. 04 se vor propune 1 loc de parcare pentru autoturisme în garajul propus. Pentru alte variante de mobilare urbană sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

Platformele de circulație și parcaje amenajate în incintă asigură atât fluxurile de funcționare, cât și accesul autovehiculelor de pompieri în situația în care este nevoie.

Se amenajează o platformă dalată pentru circulația carosabilă în incintă.

Se propun următoarele lucrări pentru asigurarea accesului corect la amplasament :

Amenajarea accesului

Accesul în incintă obiectivului se va realiza prin racordul existent la str. Col. Dumitru Bălărețu. Racordul este de tip palnie având raze de 1,00, atât pentru intrare cât și pentru ieșire și se execută din dale prefabricate de beton. Accesul la incintă se va executa pe o lățime de minim 3.50m.

Scurgerea apelor în zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel încât apele pluviale să nu ajungă pe platforma drumului

public. Scurgerea apelor pluviale in lungul aleii carosabile si parcajului auto din incinta se va realiza prin colectarea lor, dupa care vor fi deversate in reseaua publica de colectare ape pluviale.

Semnalizarea rutiera

Intrucat pe str. Col. Dumitru Băltărețu, traficul rutier se desfasoara in sens dublu iar marcajul rutier este linie continua, iesirea din incinta in strada se face pe un sens spre dreapta.

Numărul locurilor de parcare a fost dimensionat suplimentar fata de prevederile HG 525 / 1996 actualizata, si anume s-a prevazut 1 loc de parcare in garaj auto si inca un loc de parcare cu dimensiunile 2.5 x 5.50 m parcare in incinta.

Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Sistemul rutier al racordului existent

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;

5 cm binder – BAD 25;

6 cm AB 25;

15 cm piatra sparta;

30 cm balast.

Scurgerea apelor in zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului se face prin rigolele de colectare ape pluviale aferente strazii propuse care vor descarca in reseaua publica de canalizare a apelor pluviale.

Transportul in comun

Se va avea in vedere cresterea gradului de activitate a transportului in comun prin innoirea parcului de mijloace de transport in vederea descurajarii deplasarii cu mijloace de transport personale ceea ce va conduce la fluidizarea traficului si reducerea poluarii atmosferice la nivelul municipiului si inclusiv a zonei studiate.

Transportul in comun se desfasoara atat pe traseele locale – prin autobuze moderne apartinand transportatorilor privati care opereaza in regiune.

Transportul in comun se desfasoara atat cu autobuze cat si cu microbuze tip maxi – taxi.

Planificarea, programarea serviciilor de transport urbane si interurbane de masa sunt influentate de politica si standardele de serviciu impuse de autoritatile publice sau adoptate de intreprinderile de transport.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune construirea unei locuinte P+1 cu garaj auto .

In mobilarea urbana propusa in plansa 04, clădirea va fi dispusa aliniat la str. Col. Dumitru Băltărețu, respectând edificabilul si retragerile minime intre construcții.

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatial - urbanistica a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii accesului carosabil si pietonal din drumurile publice.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unor cladiri, fara sa se stanjeneasca reciproc;

3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Ca si zonificare funcționala parcela studiata va avea funcțiunea de Lmu2 (Zonă rezidențială cu locuinte P, P+1, P+2) – culoare galbena pe planul de reglementari urbanistice;

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

- zona L - aferenta constructiilor: edificabilul maxim stabilit pentru construire si functiunile complementare locuirii la nivel de subzona destinata locuirii.

- Subzona Sp – zona spatiilor verzi amenajate,
- Subzona Ccr – cai de comunicatii rutiera
- parcaje private pe lot – 2 loc

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: P+1E-2

Regimul de construire propus : **izolat**

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin relizarea de:

- spatii verzi ambientale (gazon si pomi ornamentali) minim 20%
- Retelele de canalizare a apelor menajere vor fi executate la standarde ridicate de calitate, adoptandu-se tehnologii adecvate pentru a se evita scurgeri ce pot contamina terenul.
- Instalatiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.

Gestionarea colectarii si evacuarii deseurilor si resturilor de orice natura se va face strict in conformitate cu legislatia in vigoare.

Sistematizare pe verticala va corela relatia cota teren natural – cota accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice catre rigolele propuse.

Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza conceptiei de organizare spatia - urbanistica a parcelei, sunt :

- orientarea fata de punctele cardinale si de vanturile dominante din zona;
- posibilitatea realizarii unui acces cat mai comod.
- amplasarea si conformarea constructiilor, astfel incat sa nu afecteze parcelele din vecinatate;
- definirea edificabilului, astfel incat sa ofere posibilitatea construirii unei locuinte unifamiliale pe lot, fara sa stanjeneasca vecinatatile.

Construcția se va amplasa in interiorul edificabilului propus.

BILANT TERITORIAL											
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA TOTALA REGLEMENTATA	EXISTENT			PROPOS			INDICI OCUPARE			
		Sc (mp)	Sd (mp)	%	Sc (mp)	Sd (mp)	%	P.O.T	C.U.T.		
		422,00		100,00%	422,00		100,00%	MAXIM	MAXIM		
LMu2	ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN (pana la 10 m) - POT 45.00%, CUT 1,30, NIV 3,00	TEREN PROPRIETATE EXCLUSIVA		171,00		171,00					
		din care interioare :	I - edificabil Constructii	94,00	141,00	22,27	189,00	519,00	44,79	45%	1,30
			CC - total CC	0,00		0,00	43,00		10,19		
			CCr - rutiere	0,00		0,00	5,00		1,18		
			Ccp - pietonale	0,00		0,00	38,00		9,00		
			Ccpa - parcaje	0,00		0,00	0,00		0,00		
		U - zona tehnico edilitara	0,00		0,00	1,00		0,24	NR. NIV=3,00; H MAX =10,00m		
SV - zona verde amenajata	328,00		77,73	189,00		44,79					
TOTAL		422,00		100,00	171,00		40,52				

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- Se stabileste linia rosie – alinierea limitativa obligatorie fata de aliniamentul existent la Col. Dumitru Baltaretu este de 2,00m, (se pastreaza aliniamentul existent).

Edificabilul propus, se va retrage fata de limitele parcelei astfel²:

- Retragere de 2,00 m fata de limita de Nord (Geanina Tartasila (nr. cad. 275));
- Retragere de 2,00 m fata de limita de Est (S.C. Ninbog SRL (nr. cad. 85352)
- Retragere de 0.00m - 0,60 m fata de limita de SUD; (BĂJENESCU IONEL ALEXANDRU; BĂJENESCU VALENTINA - DENISA; BĂJENESCU MARIUS IANCU (lot 2))

² Conform planșei de Reglementari Urbanistice

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa **izolat** pe parcela, aliniate la trama stradala existenta si avand o distanta minima fata de alte cladiri conform normativelor in vigoare.

S totala parcela = **171.00mp.**

Suprafata construita la sol = **91.00mp.**

Suprafata desfasurata = **182.00mp.**

POT maxim = **54,00%**;

CUT maxim = **1,30.**

Nr niv = **3,00**

H max =10.00m

Suprafata spatii verzi pe parcela = **min 20%**.

Nr. parcări autoturisme = **2 locuri de parcare (un loc in garajul propus si un loc in incinta)**

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna.

Regimul de construire propus: **izolat** fata de cladirile vecine.

Prin amplasarea constructiilor pe parcela si rezolvarea amenajarilor aferente nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate care apartin fie unor proprietari privati, fie domeniului public.

Totodata se propune a se realiza si amenajarile aferente locuintei:

- Anexe (garaj auto)
- Alei pietonale ;
- Platforma pentru colectarea gunoi menajer
- Spatii verzi amenajate cu rol ambiental.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Constructia – structura cadre de beton armat, cu inchideri din zidarie de caramida , tamplarie din PVC imitatie lemn, fatade finisate cu tencuieli decorative culoare alba.

Se recomanda acoperis de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica, sau tabla plana faltuita culoarea gri mat si asortata cu finisajele exterioare;

Se recomanda raportul plin gol al fatadelor sa fie in favoarea plinului.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Aferent Col. Dumitru Băltărețu se afla rețea electrica supraterana LEA 0,4Kv, se propune realizare bransament si racord la aceasta cu contoar cu tablou general amplasat la limita proprietatii.

3.6.2 ALIMENTARE CU APA:

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent Col. Dumitru Băltărețu se propune realizare bransament la rețeaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru;

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 43 mm și lungime totală de cca. 15 metri. Amplasarea rețelei se face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Obiectivul propus va fi încălzit in sistem centralizat, folosind ca si combustibil gaze naturale prin realizare rețea de utilizare gaze naturale interioară .

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent Col. Dumitru Băltărețu, exista in prezent rețea de alimentare cu gaze naturale, se propune bransament la rețeaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze natural aferenta obiectivului propus;

3.6.5 CANALIZAREA:

Aferent Col. Dumitru Băltărețu, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale, se propune bransament la rețeaua de canalizare cu camin de canalizare

Pentru apa uzata menajera din zona de grupuri sanitare, canalizarea se va realiza prin radordarea la rețeaua publica de canalizare, conform planșei de Rețele Edilitare.

3.6.6 COLECTAREA DEȘEURILOR:

In timpul edificării construcției se va incheia un contract cu o firma specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Deseurile solide vor fi colectate in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere.

SANATATEA POPULATIEI

Construcțiile se vor încadra pe deplin în cerințele prevăzute de Ordinul ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice”.

- Hotărârea Guvernului nr. 856/2002
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor republicată în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 28 martie 2014
- Hotărârea nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naționale de gestionare a deșeurilor și a Planului național de gestionare a deșeurilor

Vor fi respectate Normativele și STAS-urile referitoare la sănătatea publică, în special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Construcțiile sunt echipate cu instalații, îndeplinind toate standardele în acest sens.

Alimentarea cu apă caldă se va realiza cu instalații proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin bransamente la rețeaua de distribuție din zonă. Încalzirea spațiilor interioare se va face în principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de încălzire și aeroterme având ca sursă de energie gazele naturale.

Se prevăd instalații de condiționare aerului în special la spațiile sociale și birouri.

APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevăzute cu subsol și se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la construcția adăpostului**.

PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;
- valorificare potențialului turistic și balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore;

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este in totalitate proprietate privata persoana fizica conform Contract de vanzare-cumparare nr 184/04.02.2021

Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.).

3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea si costurile lucrărilor de investiție:

Timp scurt (1 - 3 luni).

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp mediu (8 luni).

- executarea clădiri la roșu (fundații ziduri stâlpi si inelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**
- executare racordurilor si bransamentelor in clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

Timp lung (1 an).

- construire cail de acces corespunzătoare in incinta - **costuri suportate de către beneficiar;**
- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**
- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**
- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

Costuri ce cad in sarcina investitorului

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPTATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

AUTORITATILE LOCALE NU SUNT GREVATE DE VREO OBLIGATIE BUGETARA PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE PUZ.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U. nr. 162 din 28.02.2023, cât și în prevederile P.U.G. mun. Targoviște, pentru zona studiată.

Pentru administratia publica locala si locuitorii zonei, amplasarea si dezvoltarea zonei Lmu2-Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m), functiuni complementare, este mai mult decat benefica atat pentru bugetele locale cat si pentru impactul social.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii: functiunea de Lmu2-Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 (pana la 10,00m), functiuni complementare se inscrie in cadrul construit actual (in-situ), datorita urmatoarelor considerente:

- nu afecteaza caracterul general al zonei
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona
- din punct de vedere al reglementarilor de edificare se pastreaza caracterul general zonal dat de regimul de inaltime si de retragerile propuse, respectiv POT si CUT;
- conditiile de amplasare a viitoarei investitii se face tinand cont de constrangerile locale, proprii lotului analizat avand ca scop, dincolo de o buna functionalitate a cladirilor propuse, principiul afectarii minime a constructiilor de pe terenurile invecinate cat si a cristalizarii unei imagini coerente din spatiul public.

REGLEMENTARI PRIVIND RELATIA CU MONUMENTELE ISTORICE

- Intrucat, in punct de vedere arhitectural Imobilul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice « Sant de aparare » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 13, cod. DB-I-m-A-16953.05 si « Valul cetatii » - Epoca Medievala, anul 1645, inscris la pozitia 14, cod. DB-I-m-A-16953.06 conform Listei monumentelor Istorice a Ministerului Culturii obiectivela care sa ne raportam (se observa si din documentarul fotografic), prin edificarea constructiei propuse, nu va fi afectat aceste acest monument si s-a avut in vedere urmatoarele aspepte:
 - În vecinătatea monumentului, teoretic sunt delimitate zone protejate, în care se dorește controlarea intervențiilor prin regulamente locale care să asigure integrarea clădirilor noi în ambianța dictată de monument și limitarea agresiunilor (intervenții care riscă să afecteze/agreseze monumentul).
 - s-a avut in vedere ca volumul construit sa nu fie prea masiv sau «zbuclummat», care schimbă scara «umană» a monumentului și nu afectează ambianța specifică a zonei;
 - s-a propus un singur corp de cladire evitandu-se îndesirea exagerată prin realizarea de construcții anexe, în mare parte improvizații parazitare.
 - Prin expresia arhitecturală si materialele utilizate se asigura păstrarea identității locului si a nealterarii relatiei cu monumnetele invecinate, fațada este cartea de vizită a unei clădiri. Imaginea fațadei este mărturia stilului arhitectonic respectiv, precum și a aspectului istoric al străzii. Ea reprezintă expresia creației arhitectului din acel timp, ținând seama de preferințele de configurare ale beneficiarului.
 - Culoarea este un element component important al fațadei. La alegerea ei trebuie consultat nu numai arhitectul ci și specialistul pentru clădiri istorice. Culorile trebuie alese potrivit configurației fațadei, respectând elementele decorative specifice, cum ar fi ancadramentele ferestrelor sau cornișele. Compoziția de culori aleasă trebuie să fie în armonie cu cea a clădirilor învecinate. Imaginea la stradă a întregului front de case nu trebuie deteriorată prin alăturarea de culori nepotrivite. O schimbare a culorilor se va pregăti printr-un concept unitar, în cadrul unui proiect de specialitate. Pe baza desenelor colorate și a unor suprafețmostre de zugrăveală se poate

verifica dinainte efectul culorilor și se poate obține acceptul necesar din partea Direcției de Cultură a județului Dambovița.

- amenajare căilor de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, nu vor afecta monumentele istorice.

- Amenajarea și utilizarea curților și spațiilor exterioare adiacente, există o combinație echilibrată între funcțiile de locuit și cele gospodărești. Pentru valorificarea curților ar trebui îndepărtate folosirile neadecvate. Suprafețele trebuie amenajate pentru utilizări multiple, toate aferente funcțiunii de locuire. Prin amenajarea de mici spații verzi, eventual locuri de joacă pentru copii, având și bănci pentru recreere, poate rezulta un ansamblu de spații adecvate.

- se face obligatoriu supraveghere arheologică de specialitate la execuție.

Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Parcurgerea de către beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- * Amenajarea terenului pentru construire după ce s-a trasat corect aliniamentul propus în PUZ. (limita de demarcație între proprietatea publică și cea privată);
- * Echiparea tehnică – edilitara a terenului pentru întreaga zonă studiată;
- * Edificarea construcțiilor propuse, în cadrul edificabilului stabilit și amenajarea spațiilor aferente;
- * Se apreciază că realizarea acestei investiții este oportuna și în concordanță cu opțiunile beneficiarului, ale administrației publice locale și ale locuitorilor; Funcțiunea dominantă a construcțiilor și amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studiată este de LMu2 (Zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2). Zona se pretează unei astfel de intervenții și realizarea construcției propuse.

Intocmit
Sef proiect
Arh George Buda

Echipare edilitara
Ing. Doina Eftimescu