

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE;

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ – “Construire ansamblu rezidential P+6”,
Targoviste, str.Calea Ialomitei, FN (T7, P510..516),
jud. Dambovita
Beneficiar: SC LAMIGEO DEVELOPMENT SRL
Proiectant: SC A&A ARHITECTURA SI ANTREPRIZA SRL
Data elaborarii: mai 2021

1.2. Obiectul PUZ

Obiectivul prezentului Plan Urbanistic de Zona consta in analiza conditiilor de existenta si posibilitatilor de realizare unui ansamblu rezidential cu locuinte colective cu regim de inaltime P+6E, pe terenul situat la adresa de mai sus.

Conform certificatului de urbanism nr.316/04.03.2021, PUG si RLU Mun. Targoviste, amplasamentul se situeaza in UTR 14, zona cu functiune dominanta L - locuinte individuale pe lot P, P+1 si colective P+2 - P+2+M (pana la 10m).

Parcela a fost studiata in cadrul PUZ "Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii - centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare - 5 hoteluri" aprobata prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat, parcela apartine subzonei Lc - zona rezidentiala cu cladiri colective, cu indicatori urbanistici maximali: POT = 30-40%, CUT = 0,5 - 2,00 si Niv = 1,5 - 3,5.

Prezenta documentatie de urbanism se intocmeste intrucat se solicita modificari ale documentatie de urbanism aprobate, respectiv modificarea indicatorilor urbanistici si regimul de inaltime.

Amplasamentul ce face obiectul PUZ identificat prin NC 86328 este in suprafata de 18756mp (19795mp din acte), neconstruit si liber de sarcini juridice.

Prin documentatia de urbanism se va studia schimbarea destinatiei terenului, in zona cu functiuni mixte: **LI** - zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00m) locuinte colective, cu si fara parter comercial (**ISc, ISps**), relationarea acesteia cu functiunile existente pe loturile invecinate, stabilirea retragerilor de la aliniamentul existent, distantele fata de limitele laterale si posterioare ale lotului, indicatorii urbanistici (POT, CUT) precum si accesele carosabile si pietonale.

1.3. Surse de documentare

- PUG si RLU al municipiului Targoviste;
- PUZ - "Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii - centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare - 5 hoteluri " aprobat prin HCL 383/29.11.2006
- Legislatia de urbanism si cea complementara acesteia
- Concomitent cu intocmirea PUZ s-au efectuat ridicari topografice ale terenului, studiu geotehnic, studiu de circulatie, studiu de insorire si sau solicitat avize de la principalii gestionari de utilitati;

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

2.1. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul Municipiului Targoviste, UTR 14, str. Calea Ialomitei, FN, (T7 / P510, 511, 512, 513, 514, 515, 516), zona cu functiunea dominanta L - locuinte individuale pe lot P, P+1 si colective P+2, max. P+2+M (pana la 10m).

Terenul in suprafata de 18756mp (19795mp din acte), categoria de folosinta arabil intravilan si se invecineaza la **Nord** cu proprietate privata Ionciu Ion (96,83m) si proprietate privata NC 7704 (19,30m), la **Est** cu proprietate privata Ghergu Pavel (128,78m), la **Sud** cu str. Calea Ialomitei NC 83946 (161,43m) si la **Vest** cu drum de exploatare DE (175,16m).

Terenul este neconstruit si liber de sarcini juridice.

Proprietarul doreste amplasarea unui ansamblu rezidential cu regim de inaltime P+6E.

Amplasamentul se afla in apropiere si in relatie directa cu zona rezidentiala cu cladiri cu regim de inaltime P+8 ce se desfasoara de-a lungul str. Calea Bucuresti si P+6 la str. Calea Ialomitei (la cca 200m fata de acestea).

Dezvoltarea unei functiuni rezidentiale pe acest amplasament vine sa completeze zona rezidentiala existenta, incadrandu-se astfel in specificul zonei.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată este amplasată în sud-estul municipiului Targoviste, zona predominant rezidentială, cu locuințe individuale cu regim de înălțime P - P+2+M, adiacentă unei zone cu locuințe colective cu regim de înălțime până la P+8. Conform PUZ aprobat prin HCL 383/29.11.2006, parcela aparține subzonei Lc - zona rezidentială cu cladiri colective, cu indicatori urbanistici maximali: POT = 30-40%, CUT = 0,5 - 2,00 și Niv = 1,5 - 3,5.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, zona cercetată se situează în partea de nord a Câmpiei Române, subunitatea Câmpiei Piemontane a Targovistei și prezintă un relief plan cu o pantă de cca 1% pe direcția NV-SE.

Climatic, zona se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura maxima absoluta +39,1°C;
- temperatura minima absoluta -25,8°C;
- media anuala a precipitatiilor 662mm;
- adancimea de inghet h=-0.90m -1,00m; (conform STAS 6054/87)
- vanturi dominante N-37%, NV-23%
- incarcari din zapada: 2,0KN/mp.

Hidrografic, zona studiată aparține bazinului râului Ialomita care în zona are un curs de la nord-vest către sud-est și prezintă o albie bine încastrată în roca de bază (argile cenusii și galbui pleistocen inferioare), cu cca.7,00m. Iazul Morilor, care se alimentează din apa râului Ialomita din priza de la Teis, are un curs amenajat paralel cu traseul râului și se varsă în canalul hidrotehnic - derivatia Targoviste și alimentează lacul din Parcul Chindia.

Din punct de vedere hidrogeologic, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi de cca 8.00 m.

Caracteristici geotehnice:

Terenul destinat viitoarei construcții este situat pe terasa joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomita cu un relief plan și stabil.

Din punct de vedere geologic zona este constituită din formațiuni aluvionare cu vârsta Holocen superior. Lucrările geotehnice executate au interceptat depozite aluvionare, colmatate cu fracțiuni argiloasă la partea superioară, acoperite cu argile nisipoase cafenii și nisipuri.

Stratul acvifer freatic cu nivel liber nu a fost întâlnit în forajul geotehnic executat, acesta situându-se la adâncimi mai mari de 6.00 m. În vecinătatea cu lazul Morilor pot apărea infiltratii de apă în săpătură. Categoria geotehnică este 1, cu risc geotehnic **redus**.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054/87, este de -0.90m - 1,00m. După normativul P100/1/2013, „Cod de proiectare seismică”, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.30g$. Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică” din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec.

Conform Normativ P – 100/2006, „Cod de proiectare seismică”, se determină riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului: risc geotehnic **“moderat”**.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat este marginit pe latura de sud de str. Calea Ialomitei.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din str. Calea Ialomitei.

Pe latura de Vest, terenul se învecinează cu drum de exploatare - DE cu profil inadecvat (cca 2,00m), propus pentru modernizare în PUZ-ul aprobat anterior. Profilul propus va avea o lățime de 10,00m (conform profilului transversal tip 2-2 anexat certificatului de urbanism), iar pentru realizarea acestuia este necesară afectarea unei suprafețe din amplasamentul studiat.

Se propune schimbare juridică asupra unei suprafețe de **cca.1340mp** din terenul proprietate SC LAMIGEO DEVELOPMENT, terenul rezultat în urma schimbului de proprietate va avea o suprafață de **17416,00mp**.

Circulațiile rutiere din incintă vor avea lățimea de 6,00m și vor fi bordate de circulații pietonale cu lățimea de 1,50m și spații verzi de aliniament cu lățimea de 50cm. Circulația rutieră în zona parcarilor spațiilor comerciale va avea profil minim de 5,00m lățime.

Dimensionarea numărului locurilor de parcare se realizează în baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum și a necesarului real de locuri de parcare din prezent. Se estimează un minim de 1loc de parcare/unitate locativă, rezultând 236locuri și un minim de 1 loc de parcare/50mp spațiu comercial, rezultând 36 locuri.

S-au prevăzut în total 320 locuri de parcare din care 238 pentru zona rezidențială și 82 pentru spațiile comerciale (acestea putând fi utilizate și de vizitatori).

Aprovizionarea spațiilor comerciale se va face cu autoutilitare de capacități reduse, în afara orelor de funcționare a spațiilor comerciale, pentru aprovizionare folosindu-se parcare amplasată în fața acestora cu acces din Calea Ialomitei.

2.5. Ocuparea terenului

Terenul este în totalitate proprietate privată obținut prin cumpărare, este intravilan, neconstruit și liber de sarcini juridice. Terenul în suprafață totală de 18756mp (19795mp din acte) are categoria de folosință arabil-intravilan, suprafața rezervată amenajării ansamblului rezidențial va fi de **17416,00mp**, restul suprafeței de cca 1340mp fiind destinată modernizării drumului de exploatare DE și făcând obiectul unui schimb de proprietate.

2.6. Echiparea edilitară

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea de bransare la utilitățile stradale din zonă: energie electrică, apă potabilă, gaze naturale, canalizare menajeră.

Amplasamentul este traversat parțial de o linie electrică aeriană pentru care se propune devierea traseului. Soluția finală de deviere va fi stabilită de proprietarul rețelei de distribuție energie electrică (SC Electrica Distribuție SA).

Reteaua publică de apă potabilă de pe Calea Ialomitei nu poate asigura presiunea necesară alimentării etajelor superioare ale construcțiilor, drept urmare, la parterul fiecărui bloc va fi prevăzută o cameră tehnică pentru stația de hidrofor cu dotările necesare alimentării fiecărei construcții în parte.

2.7. Probleme de mediu

In conformitate cu studiul geotehnic realizat pentru acest amplasament, in zona nu exista riscuri naturale previzibile care ar putea afecta viitoarea constructie.

In urma propunerii de modernizare a drumului de exploatare DE de pe latura de vest a amplasamentului, spatiul verde cuprins intre lazul Morilor si DE modernizat va avea o latime de aproximativ 5,00m (minim 3,45m local) si va avea vegetatie de aliniament cu arbori inalti.

2.8. Optiuni ale populatiei

Edificarea unui ansamblu rezidential cu locuinte colective in aceasta zona este perceputa de locuitorii zonei ca o investitie benefica, contribuind la salubritatea zonei si la finisarea urbanistica a frontului construit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi PUG

Conform prevederilor PUG al municipiului Targoviste, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste, UTR14, avand functiunea dominata: L - zona rezidentiala (LMu). Destinatia initiala a zonei prevazuta in PUG aprobat prin HCL 9/1998 a fost modificata in baza documentatiei PUZ - "Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii - centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare - 5 hoteluri" aprobata prin HCL nr. 383/29.11.2006. Conform PUZ aprobat, parcela apartine subzonei Lc - zona rezidentiala cu cladiri colective, cu indicatori urbanistici maximali: POT = 30-40%, CUT = 0,5 - 2,00 si Niv = 1,5 - 3,5.

3.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Pe amplasamentul studiat se propune schimbarea functiunii din subzona functionala Lc - "zona rezidentiala cu cladiri colective" prevazuta in PUZ - "Lotizare teren pentru construirea de locuinte si activitati complementare locuirii - centru comercial, prestari servicii, intretinere, invatamant, sanatate; centru de afaceri si zona de cazare - 5 hoteluri" in zona functionala mixta: LI - subzona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m) - locuinte colective, cu/fara spatii comerciale la parter (ISc, ISps).

Amplasarea edificabilului ansamblului rezidential fata de limita spre **Sud** - Str. Calea Ialomitei se stabileste la distanta de **17,00m fata de aliniament**.

Fata de limita laterala spre **Est** (proprietate Ghergu Pavel), edificabilul va fi retras la distanta de **8,50m**.

Fata de limita posterioara spre **Nord** (proprietate Ionciu Ion si NC7704), edificabilul va fi retras la distanta de **8,50m**.

Pe latura de Vest, noul aliniament rezultat dupa modernizarea DE va fi retras de la limita de proprietate cu distanta variabila intre 11,75m si 2,45m.

Conform profilului transversal tip 2-2 anexat certificatului de urbanism, retragerea edificabilului **fata de noul aliniament spre Vest** (DE - dupa modernizare) va fi de **3,50m**.

Constructiile vor fi edificate cu un regim maxim de inaltime **P+6E**, cu inaltimea maxima la streasina sau cornise **22,00m de la cota teren amenajat**, fiind admisa depasirea locala a inaltimii, pana la **25,00m**, pentru lift si casa scarii acces terasa (daca este cazul).

Cele doua blocuri de locuinte dinspre strada Calea Ialomitei vor avea Parter comercial in suprafata totala de 1800mp si cate 48 unitati locative fiecare, respectiv 8 apartamente pe nivel, compuse din spatii de locuit, spatii anexe locuirii si logii sau balcoane.

Urmatoarele doua blocuri de locuinte vor avea cate 56 unitati locative fiecare, respectiv 8 apartamente pe nivel, compuse din spatii de locuit, spatii anexe locuirii si logii sau balcoane.

Ultimul bloc din zona de Nord a amplasamentului va avea 28 unitati locative, respectiv 4 apartamente pe nivel, compuse din spatii de locuit, spatii anexe locuirii si logii sau balcoane.

Ansamblul rezidential va avea amenajate locuri de parcare, spatii verzi si locuri de joaca pentru copii, alei si platforme pietonale, platforme de depozitat deseuri menajere si reciclabile.

Se vor respecta prevederile OMS 119/2014 actualizat prin OMS 994/2018, art.3, alin.1: "*amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 si 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.*" Conform alin.3, "*in cazul invecinarii cu cladiri cu fatade fara ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplica doar pentru peretii cu ferestre*".

Imprejmuirea terenului pe limitele laterale si posterioare va avea inaltimea maxima de 2,00m si va fi transparenta sau opaca, in functie de preferintele de intimitate fata de vecini. Daca este necesara, imprejmuirea spre Calea Ialomitei se poate realiza doar cu gard viu cu inaltime maxima 1,20m.

Bilant teritorial:

Suprafata totala teren.....	18756,00mp
Suprafata teren destinata modernizarii DE.....	1340,00mp
Suprafata teren rezultat.....	<u>17416,00mp</u>

Suprafata construita propusa.....	4050,00mp
Suprafata desfasurata propusa.....	28350,00mp
Circulatii rutiere.....	4111,00mp
Parcari pe dale inierbate.....	3775mp
	(din care 50% gazon = 1887mp: ~10%)
Circulatii pietonale.....	2022,00mp
Suprafata spatii verzi (~20%).....	3458,00mp

Indicatori urbanistici aprobat/existent/propus:

POT aprobat 30-45% / POT existent 0,0% / **POT propus 23,30%**

CUT aprobat 0,5-2,00 / CUT existent 0,00 / **CUT propus 1,63**

**Indicatorii sunt calculati raportati la suprafata terenului rezultata dupa transferul de proprietate: 17416mp.*

RMH propus: P+6E - max.22,00m de la teren amenajat (cu depasire locala pana la **25,00m** pentru lift si casa scarii)

3.3. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Amplasamentul are posibilitatea de bransare la reseaua de alimentare cu apa potabila stradala. Reteaua publica de apa potabila de pe Calea Ialomitei nu poate asigura presiunea necesara alimentarii etajelor superioare ale constructiilor, drept urmare, la parterul fiecarui bloc va fi prevazuta o camera tehnica pentru statia de hidrofor cu dotarile necesare alimentarii fiecarei constructii in parte.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera a constructiei propuse se va realiza prin racordul la reseaua de canalizarea stradala existenta de-a lungul str. Calea Ialomitei.

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul beneficiaza de posibilitatea bransarii la reseaua de energie electrica stradala. Amplasamentul este traversat partial de o linie electrica aeriana pentru care se propune devierea traseului. Solutia finala de deviere va fi stabilita de proprietarul retelei de distributie energie electrica (SC Electrica Distributie SA).

Alimentarea cu gaze naturale

Constructia propusa are posibilitatea de bransare la reseaua de gaze naturale.

3.4. Protectia mediului

- Eliminarea apelor pluviale de pe terasele sau acoperisurile constructiilor se va realiza prin sistem de conducte pluviale; eliminarea apelor pluviale din zonele betonate se va face prin sistem de rigole ce vor deversa in spatiile verzi;
- Se vor amenaja spatii verzi in suprafata minima de 20% din suprafata terenului
- Spatiul verde cuprins intre lazul Morilor si DE modernizat va avea o latime de aproximativ 5,00m (minim 3,45m local) si va avea vegetatie de aliniament cu arbori inalti. Spre strada Calea Ialomitei se va realiza un aliniament de protectie cu arbori inalti, similar cu aliniamentul de-a lungul lazului Morilor.
- se va amenaja minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa. Pentru spatiile comerciale dimensionarea numarului locurilor de parcare se realizeaza in baza Anexei 5 la HG 525/1996 republicat, precum si a necesarului real de locuri de parcare din prezent. S-au prevazut in total 320 locuri de parcare din care 238 pentru zona rezidentiala si 82 pentru spatiile comerciale (acestea putand fi utilizate si de vizitatori).
- Intregul ansamblu va trebui sa beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico - edilitare.

3.5. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

In vederea corelarii prevederilor PUZ cu dinamica de dezvoltare, precum si cu nevoile si aspiratiile comunitatii se propune planul de actiune pentru implementarea investitiilor studiate prin prezenta documentatie:

Categoriile de costuri:

- suportate de investitorii privati: toate investitiile pentru realizarea ansamblului rezidential, inclusiv lucrarile de bransare la retelele edilitare si retelele din incinta, circulatii private si spatii verzi, vor fi suportate de investitorul privat, proprietar al terenului si titular al planului.
- suportate de autoritatile publice locale: nu sunt necesare investitiile suportate de catre autoritatile publice locale

Etapizarea realizarii investitiilor:

etapa I: amenajarea terenului

etapa II: realizarea infrastructurii pentru circulatie rutiera si pietonala precum si a retelelor edilitare si bransamentele la retelele publice, in baza autorizatiilor si acordurilor specifice

etapa III: efectuarea investitiei principale: locuinte colective

etapa IV: bransarea noilor constructii la retelele de utilitati din incinta, in baza autorizatiilor si acordurilor specifice

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Dezvoltarea unei functiuni rezidentiale adiacent unei zone cu aceeasi functiune se incadreaza in caracterul predominant avand o influenta urbanistica benefica. Un astfel de obiectiv rezolva o necesitate esentiala, aceea de locuire, si contribuie la dezvoltarea localitatii si la finisarea urbanistica a zonei.

Prin realizarea unui ansamblu rezidential in continuarea unei zone rezidentiale existente nu se identifica consecinte negative economice si sociale la nivelul UAT.

Intocmit,
Arh. Anamaria Barbu Ionescu