



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- * Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+2E**
- * Amplasament investitie: **mun. TARGOVISTE, str.Prof. CORNEL POPA, NR.93B, JUD. DAMBOVITA**
- * Beneficiarii: **PICIORUȘ ION și PICIORUȘ MARIA – FLORICA**
Adresa: mun. TARGOVISTE, str.Prof. CORNEL POPA, NR.69, JUD. DAMBOVITA
CCP PRIME DEVELOPMENT S.R.L.
cu sediul in Mun. Targoviste, Bd. Mircea cel Batran, nr. 8, biroul nr. 2, parter.
- * Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- * Elaborator: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT S.R.L.**
str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, Targoviste, Dambovita
- Sef proiect: **arh. urb. BUDA GEORGE (Dz0, E)**
- Echipare editara : **ing. EFTIMESCU DOINA (F4; G1)**
- * Data elaborarii: **ianuarie 2025; nr.pr. 1482/01.2025**

1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislatiei in vigoare, autorizarea executarii constructiilor se face pe baza unei documentatii de urbanism aprobate.

In categoria documentatiilor de urbanism se inscrie si Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ). Prin definitie PUZ-ul stabileste reglementari specifice pentru o zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din una sau mai multe parcele, acoperind toate functiunile: locuire, servicii, productie, circulatie, spatii verzi, institutii publice etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

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 retelei stradale ;
- zonificarea functionala a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;

- indici si indicatori urbanistici (regim de alinieri, regim de inaltime, POT, CUT, etc.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic si circulatia terenurilor ;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista) ;
- masuri de limitare pana la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali si antropici (daca exista) ;

- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice ;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni, restrictii - incluse in Regulamentul local de urbanism

aferez 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 si avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborarea si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobata prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 .

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care face obiectul studiului constituie o parcela de teren situata in partea de NORD-EST a Municipiului Targoviste cu posibilitatea de acces direct din Str. Prof. Cornel Popa.

- **Vecinatatea amplasamentului studiat** este ocupata de cladiri de locuit de tip urban P, P+1, P+2., locuinte individuale, locuite colective si cladiri pentru prestari servicii / comerț P, P+1, P+2.
- In partea estica sunt construite doua blocuri pt locuinte colective cu regim de inaltime de P+7E, in partea vestica sunt construite blocuri pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E, iar in partea de nord est s-a aprobat documentatie PUZ pt. Construire Aparthotel cu regim de inaltime D+P+2E+E3 retras)
- **Primaria Municipiului Targoviste a aprobat documentatia de urbanism PUZ " Regenerare si revitalizare PARC CHINDIA, inclusiv modernizarea Gradinii Zoologice in vederea imbunatatirii infrastructurii verzi- albastre" prin HCL nr. 58 / 28.11.2023, documentatie de urbanism prin care s-a impus respectarea unui culoare de perceptie vizuala si un regim de inaltime maxim de 3 etaje supratere; culoarul de perceptie vizuala are ca ax de compozitie alea principală a Parcului Chindia.**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate: Conform Contract de Vanzare autentificat sub nr. 1269 din 30.06.2021 la Societatea Profesionala Notariala Dragan Nina si Dragan Sebastian:

Forma terenului este neregulata cu deschiderea la strada prof. Cornel Popa pe o latime de 9.47m

Suprafata totala a terenului reglementat in PUZ este de 6533mp:

- Teren in suprafata de **5699,00mp**, in scris in Cartea Funciara nr. 86659 a municipiului Targoviste, indentificat cu nr. Cadastral 86659, proprietate exclusiva a beneficiarilor Piciorus Ion si Piciorus Maria – Florica, conform Contract de vanzare autentificat sub nr. 1269/30.11.2021 de NP Dragan Nina.

-Teren in suprafata de **834,00mp**, cu destinatie "drum de acces" in scris in Cartea Funciara nr. 86657 a municipiului Targoviste, indentificat cu nr. Cadastral 86657, este detinut astfel:

- **cota parte de 85/100 de catre Piciorus Ion si Piciorus Maria - Florica.**
- **cota parte de 15/100 de catre CCP PRIME DEVELOPMENT SRL**

Categoria de folosinta a terenului in momentul de fata: arabil, intravilan.

Imobilul nu este monument istoric și nu se află în raza de protecție a acestora

Servituți: nu este cazul

REGIMUL ECONOMIC

Terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilanul Municipiului Targoviste, UTR 13

Categoria de folosință: arabil

Zona de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei: L- zonă de locuințe de tip urban cu regim de până la 10 m (P+1) și funcțiuni complementare

Tipuri de subzone funcționale: - circulație carosabilă,

- parcaje, pietonală;
- construcții și amenajări tehnico-edilitare;
- spații verzi vegetație joasă, medie și înaltă.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela apartine zonei IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general, unde nu este prevazut CUT, iar POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justificari in cadrul PUZ.

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit. c) întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate și în baza unui studiu de oportunitate. În situația unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. (4), lit. a) prin avizul de oportunitate se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto și pietonal , regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare conform RGU pentru toate activitățile desfășurate, spațiile verzi, etc.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de elaborare, indicativ GM-010-2000.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată și Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale legii, prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile HG nr. 525/1996, republicată și prevederile Ordonanței nr. 43/1997, actualizată, privind regimul drumurilor publice.

Scopul PUZ este de construire Blocuri de locuințe colective Ds+P+2E

1.3 Surse documentare

- PUG si RLU mun. Targoviste aprobat conform legii;
- Acte de proprietate asupra terenului ;
- Legislatia specifica activitatii de amenajarea teritoriului si urbanism si cea complementara ;
- STUDIU GEOTEHNIC
- STUDIU TOPO VIZAT OCPI DAMBOVITA,
- STUDIU DE CIRCULATIE
- STUDIU ECHIPARE TEHNICO EDILITARA
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Dambovita

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Incadrarea in localitate

În plansa nr.1- Incadrarea in PUG mun. Targoviste si 2.1 " Incadrarea in zona – ortofotoplan" este prezentat amplasamentul studiat pentru investitia care face obiectul PUZ si functiunile zonelor situate in imediata vecinatate.

Amplasamentul care face obiectul studiului o constituie o parcela de teren situata in partea de NORD – EST a mun. Targoviste.

Funcțiunea dominantă a zonei: L- zonă de locuințe de tip urban cu regim de până la 10 m (P+1) și funcțiuni complementare

2. 2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, zona studiată aparține Campiei Romane partea de nord subunitatea Campia Targovistei.

Din punct de vedere geomorfologic aparține teraselor superioara, inferioara și joasa de pe partea dreapta a râului Ialomița.

Este caracteristic subcarpaților interni ai Ialomiței. Subcarpații interni, apar ca o regiune de interfață carpată – precarpatică, unde alături de particularitățile munților joși apar caractere specifice carpatice. Relieful lor se prezintă ca niște maluri, orientate est – vest, a căror înălțime scade de la nord la sud. Între aceste maluri, suprapuse în mare parte anticlinale, apar o serie de culoare corespunzătoare sinclinalelor. Ele au un relief mai domol, sunt bine populate, mai despădurite, cu livezi de pomi și pășuni.

La contactul dintre zona montană și cea subcarpatică se remarcă un relief depresionar de natură tectonică și de eroziune diferențială. Depresiunile dintre subcarpații interni sunt influențate de o succesiune de sinclinale. Ca o consecință directă a acestui fapt, apar o serie de puncte de convergență ale rețelei hidrografice și o eroziune, urmată de fragmentarea reliefului, în special pe flancurile sinclinalului.

Prezența rocilor ușor friabile (nisipuri, pietrișuri, marne, argile) a favorizat eroziunea și ca rezultat al transporturilor masive de materiale de pe pante, unde s-au format o serie de văi largi cu lunci bine dezvoltate, individualizate foarte bine în peisajul geografic nu numai printr-un relief mai domol, dar și printr-o mulțime de așezări, care au beneficiat de adăpostul natural al depresiunii.

Dealurile subcarpatice, ocupă cea mai mare parte a teritoriului și se caracterizează prin culmi deluroase cu pante domoale și înălțimi de cca. 400 m. Cea mai mare altitudine de 435 m se găsește la limita de nord.

Pintenul Măguri se dezvoltă sub forma unor platouri înalte ale căror racorduri cu zona de terasă a râului Ialomița sau cu zonele depresionare create de rețeaua hidrografică din zonă se realizează prin pante abrupte uneori afectate de prăbușiri sau alunecări de teren.

De-a lungul pârâului Slănic, prin acțiunea de eroziune, transport și sedimentare s-a creat o zonă depresionară cu lățimi 300 – 400 m. Relieful zonei este ușor vălurit cu denivelări în zonele de eroziune.

S-au indentificat 2 nivele de terasă: - terasa inferioară

- terasa joasă

Limita dintre cele două terase este marcată de o mică denivelare cu înălțimi de 1.50 – 2.00 m. Deoarece râul Ialomița curge pe roca de bază, terasa joasă are caracterul unei terase suspendate.

Cursuri de apa

Din punct de vedere hidrografic, principalul curs de apa este Ialomița, care are un traseu relativ rectiliniu și care transporta debite imponente la viituri. În acest caz un component torential, dezvoltând forte erozionale importante, ce au ca rezultat adâncirea albiei și instabilității ale malurilor. Râul are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad.

Hidrogeologie

Principalul curs de apa este Ialomița. Râul are un curs permanent cu debit variabil influențat de precipitațiile ce cad; are o pantă de scurgere accentuată (35%) ceea ce-i permite o puternică acțiune de eroziune și transport, depunerea constând în elemente grosiere.

Apele subterane sunt cantonate în depozitele Cuaternarului cu direcția de curgere nord vest - sud est, cu nivelele hidrostatice cuprinse între 7 m pe terasa joasă și 14-17m pe terasa inferioară, iar pe terasa superioară la 11-20m

Geologie

Din punct de vedere geo – tectonic, zona aparține părții interne avântfosei carpatice, zona cutelor diapire și se caracterizează prin răspândirea în suprafață a depozitelor ce aparțin pliocenului și cuaternarului.

Dacianul (dc) este constituit din nisipuri, marne, argile cu cărbuni și mai multe complexe productive petroliifere și pietrișuri.

Romanianul (levantin - lv), este constituit din argile cenușii albastrii, argile nisipoase gălbui, nisipuri cu acumulări de petrol și nisipuri cu pietrișuri.

Cuaternarul este reprezentat în zona de Pleistocenul inferior, Pleistocenul superior și Holocenul superior.

Pleistocenul inferior (qp1) apare sub formă de petice pe platourile din dreptul satului Valea Voievozilor și se dezvoltă în faciesul „Stratelor de Cândești”, fiind constituit din pietrișuri, nisipuri, argile, cenușii sau cafenii gălbui. Pleistocenul superior (qp3) se indentifică pe terasa inferioară a râului Ialomița și este constituit din pietrișuri cu bolovăniș și nisip acoperite de depozite argiloase – prăfoase.

Holocenul superior (qh2) este reprezentat prin pietrișurile, nisipurile și argilele ce aparțin șesului aluvial al râului Ialomița și prin aluviunile fine din șesul aluvial al pârâului Slănic.

Pe zonele de versant și de racord terasă – versant peste roca de bază se situează formațiunea acoperitoare constituită din depozite deluviale și proluviale. Aceste depozite sunt reprezentate prin pământuri coezive – argile, argile nisipoase cu elemente de pietriș, nisipuri fine prăfoase, prafuri argiloase.

Clima

Din punct de vedere al sectoarelor de clima, zona se caracterizează printr-un climat temperat cu caracter continental mai pronunțat. Regimul climatic este influențat de poziția geografică între sectorul montan și cel de câmpie, precum și de circulația maselor de aer. Iernile nu sunt foarte reci, bogate în precipitații, iar verile sunt calde cu precipitații moderate.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele valori :

- temperatura medie anuală este de $+10^{\circ}\text{C}$.
- temperatura maximă absolută $+40.4^{\circ}\text{C}$
- temperatura minimă absolută -28.0°C
- radiația solară globală $125.390 \text{ cal cm}^2/\text{an}$
- adâncimea maximă de îngheț: $-0.90\text{m}-1.00\text{m}$ de la cota terenului natural
- precipitații medii anuale : 600mm
- sarcina dată de zăpezii 2.0kN/m^2 , conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referință a vântului este de 27m/sec , conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referință, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa
- vânturi dominante NV - V- NE și E.

Riscuri naturale

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, conform S.R. 11100 / 1 / 93, zona se încadrează în interiorul izoliniei de gradul 8, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani pe scara MSK.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri indicativ P 100 – 1 / 2006”, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.28 \text{ g}$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $\text{IMR} = 100$ ani și o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.00 \text{ sec}$.

În timpul seismelor mari se pot produce reactivări ale liniilor tectonice.

Prezența nisipurilor fine saturate cu apă din cadrul depozitelor villafranchiene și holocene constituie un factor de risc pentru construcții în timpul cutremurelor mari prin lichefierea lor. Zonele cu nisipuri fine pot fi delimitate doar prin studii geotehnice detaliate pentru fiecare obiectiv în parte.

Pe versanții văilor cu panta mare se pot produce fenomene de instabilitate în timpul seismelor mari.

Risc de inundabilitate

Fenomenele de inundabilitate s-au manifestat în cadrul albiilor majore ale rețelei hidrografice din zonă (râul Ialomița).

Potrivit „Instrucțiunilor pentru întocmirea planului de advertizare – alarmare a localităților și obiectivelor social – economice situate în aval de lacurile de acumulare” în caz de accidente la baraj s-au studiat trei variante de simulare a rușii barajului Pucioasa în următoarele ipostaze de calcul:

- a. rupere prin crearea în digul barajului a unei breșe de 10 m în timp de 20 minute, echivalentă cu distrugerea a 25 % din baraj;
- b. rupere prin crearea în digul barajului a unei breșe de 25 m în timp de 20 minute, echivalentă cu distrugerea a 50 % din baraj;

c. rupere prin crearea în digul barajului a unei breșe de 25 m timp de 7 ore (rupere lentă).

În urma analizei efectuate a rezultat că ipoteza cea mai acoperitoare de rupere este cea de 50 % pentru baraje din materiale locale cu timpul de 20 minute, conform normativelor de timp pentru ruperea barajelor.

În toate situațiile studiate s-a considerat o scurgere permanentă în albie de $Q = 50 \text{ m}^3 / \text{sec}$, păstrând acest debit atât la intrarea hidrografului în viitură, cât și după.

Risc de instabilitate

În perioadele cu precipitații abundente și formarea de viituri se produc eroziuni și prăbușiri ale malurilor raului Ialomita.

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din „Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului”, indicativ GT 006 – 97, caseta 17.

Baza de lucru este oferită de Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – Zone de risc natural.

Concluzii și recomandări ale raportului de mediu :

- prin PUZ nu sunt afectate caracteristicile naturale speciale ale zonei, nefiind identificate endemisme, specii rare și/sau pe cale de dispariție care ar putea fi afectate de dezvoltarea spațială a planului ;
- nu este afectat patrimoniul cultural al comunității din zonă ;
- zona studiată nu este supusă la riscuri naturale previzibile
- se vor respecta reglementările în domeniul protecției mediului ;
- va fi implementat un sistem de monitorizare permanent dacă este cazul ;
- nu este cazul folosirii terenului în mod intensiv.

2. 3. Circulația

Accesul la amplasament se face din str. Prof. Cornel Popa (centura ocolitoare a municipiului Targoviste) prin intermediul parcelei cu nr cadastral 86657 (drum de acces) având o deschidere la str. Cornel Popa de 9.47m.

Starea tehnică a drumului public.

În prezent STR. PROF. CORNEL POPA care învecinează parcela la nord pe o deschidere de 9.47m , e drum de centura ce leagă DN 72 (Ploiesti- Pitesti) prin intermediul Str Gimanzului cu str. Calea Ialomitei care deasemenea face parte din centura ocolitoare a mun Targoviste ce desubează în Calea Bucuresti (DN 71 Bucuresti – Targoviste)

Str. Prof. Cornel Popa este recent modernizată și are lățimea de aproximativ 13.27m (la km 400) și 12.94m (la km 500) din care 8.00m parte carosabilă, și trotuare pietonale de câte 1.00m de-o parte și de alta a străzii, nu sunt prevăzute santuri pt. colectarea apelor pluviale - necesită modernizare.

Zona este foarte accesibilă pentru că se află pe Str. PROF. CORNEL POPA ce debusează în DN 72 Ploiesti- Targoviste și face parte din centura ocolitoare a mun. Targoviste.

Circulația majoră în zonă se desfășoară pe str. Str. PROF. CORNEL POPA, încadrată în categoria a IV-a, aceasta arteră rutieră amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens,

Pe întreg traseul Str. PROF. CORNEL POPA sunt amenajate intersecții la nivel cu accesele rutiere la unitățile socio-economice, sunt montate indicatoare rutiere ce asigură prioritatea pentru circulația rutieră pe arterele de rang superior. Astfel circulația rutieră se va desfășura în flux continuu oferind condiții optime și în siguranță.

Profil transversal

În profil transversal Str. PROF. CORNEL POPA are următoarea configurație în zonă amplasamentului studiat.

- 2x 4.00 m – parte carosabilă din mixtură asfaltică;
- 2 x 1.00m - trotuar pietonal

Condiții speciale:

Racordările la utilitățile existente în zona se vor realiza fara afectarea părții carosabile a str. Prof. Cornel Popa.

Capacitatea de transport

Conform STAS 10144/5/1989 – "Calculul capacității de circulație a strazilor" – capacitatea de circulație se definește ca fiind numărul maxim de vehicule care se pot deplasa într-o ora, în mod fluent și condiții de siguranță a circulației printr-o secțiune data putând fi influențată de următorii factori:

- caracterul circulației (fluxuri continue, discontinue);
- caracterul traficului (intensitate, frecvență, viteză medie de circulație, compoziția traficului);
- elementele geometrice ale rețelei rutiere;
- caracteristicile suprafeței de rulare;
- organizarea circulației rutiere.

Datorită poziției sale în cadrul tramei rutiere majore a mun. Targoviste, a rolului său de conectare cu celelalte drumuri naționale, precum și a gradului ridicat de echipare edilitară, zona studiată, adiacentă strazii Prof. Cornel Popa, se află în plin proces de dezvoltare.

Zona a devenit în ultimii ani un pol important pentru imobilele de locuințe, comerț și servicii și va cunoaște o creștere accelerată a acestor tipuri de clădiri și în perioada următoare. Fluxurile principale de trafic și intensitățile maxime atinse pe trama stradală din zonă sunt înregistrate în intervalele orare 7-10 dimineața și 17-20 seara când cetățenii se deplasează către locurile de muncă din mun. Targoviste. În afara acestor perioade traficul este în limite normale.

Ca o concluzie generală se apreciază că circulația rutieră pe întreg traseul STR. PROF. CORNEL POPA se desfășoară, la data întocmirii documentației, fără disfuncționalități majore care să impună măsuri suplimentare pentru fluidizarea circulației.

2.4. Situația existentă, ocuparea terenurilor

În planșa nr. 2 - "Situația existentă" sc 1: 500 se prezintă limita zonei studiate în PUZ, limita zonei care a generat PUZ, vecinătățile și categoria de folosință actuală a terenului, proprietatea beneficiarului. În aceeași planșă este prezentat regimul de înălțime al clădirilor și starea fizică a acestora.

Terenul este liber de construcții și este neîmprejmuit.

Terenul în suprafață de **5699,00mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 86659 a municipiului Targoviste, identificat cu nr. Cadastral 86659, proprietate exclusivă a beneficiarilor Piciorus Ion și Piciorus Maria - Florica.

Terenul în suprafață de **834,00mp**, cu destinație "drum de acces" înscris în Cartea Funciara nr. 86657 a municipiului Targoviste, identificat cu nr. Cadastral 86657, este detinut în cota parte de 85/100 de către beneficiari.

Categoria de folosință: Arabil

Suprafața totală a terenului reglementat în PUZ este de 6533mp. Forma terenului este neregulată cu deschiderea la str. Prof. Cornel Popa pe o lățime de 9.47m și are următoarele **vecinătăți**:

- Nord - MANICA VLAD BOGDAN - nr. Cad. 78943 - 18.73m
 - MANICA DANIEL și MANICA ANA CLAUDIA - nr. Cad. 79331 - 49,02m
 - str. Prof. Cornel Popa - 9.47m
 - CCP PRIME DEVELOPMENT SRL - nr. Cad. 86658 - 60,10m
 - DRAGAN NINA și DRAGAN CORNELIU - nr. Cad. 77417 - 12.08m
- Est - BUROM BM INVEST SRL - nr. Cad. 90435 - 57.25m
 - BUROM BM INVEST SRL - nr. Cad. 89251 - 44.26m
- Sud - Iazul Morilor - 60,44
- Vest - CCP PRIME DEVELOPMENT SRL - nr. Cad. 90673 - 74.12m
 - CCP PRIME DEVELOPMENT SRL nr. Cad. 90253 - 5.71

În momentul de față, accesul carosabil la amplasament este **neamenajat**, se propune a se realiza un acces carosabil și pietonal la str. Prof. Cornel Popa corespunzător funcțiunii viitoare.

In conformitate cu Avizele de la Compania de apa, gaze electrica, parcela nu este traversata de conducte publice care sa necesite protectie.

- **Disfunctionalitati** privind parcela care face obiectul PUZ . Racordul la retelele publice de apa potabila si canalizare , gaze conduc la eforturi investitionale mari ale beneficiarului.
 - Lipsa spatiilor verzi publice;
 - Existenta unor terenuri insuficient utilizate (DEGRADARE);
 - colectarea neselectiōnātă a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor;
 - Cursul raului Ialomita este foarte pregnant in peisaj, cu o resursa considerabila de spatii verzi, nu sunt valorificate peisager.

SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCTIONALITATI			
DOMENII	Disfunctionalitati		Prioritati
Circulatii	1. Starea Strazilor	Drum judetean STR. PROF. CORNEL POPA drum asfaltat, cu trotuare pietonale dar , fara sistem de colectare ape pluviale	Masuri de modernizare, pentru desfasurarea circulatiei in conditii normale - transformare in strada de tip urban conform PUG mun. Targoviste si a proiectului de modernizare existent.
	2. Profile necorespunzatoare traficului	Nu sunt	
	3. Intersectii conflictuale	Nu sunt	
Fond construit si utilizarea terenului	1. Stanjeniri intre functiuni	Nu sunt	Imediata vecinatate sunt terenuri agricole in intravilan
	2. Starea Frontului construit	Nu sunt	-
	3. Ocuparea terenurilor , POT si CUT	Terenuri in intravilan	Utilizarea terenurilor pe baza unor destinatii urbanistice noi reglementate prin PUZ
		Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela apartine zonei IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general, unde nu este prevazut CUT, iar POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justificari in cadrul PUZ.	LC- ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME POT max.= 40.00%; CUT max.= 1.50 NR. NIV=4; Hmax=10.00m
Conditii geologice si hidrologice	1. Conditii grele de fundare	Teren mediu de fundare	1. Respectarea normelor de protectia muncii in procesul de executie a lucrarilor de fundatii, precum si "Regulamentului privind protectia si igiena muncii in constructii" aprobat de MLPAT cu Ord. 9/N/15.03.1993 2. Respectarea prevederilor din STAS-urile, normativele si normele PSI in vigoare si a clor din Normativ C169/88 3. Completarea Studiului geotehnic la fazele urmatoare de proiectare cu lucrari de teren amanuntite (foraje, sondaje de penetrare dinamica cu con), pentru a stabili cu exactitate solutia optima de fundare.
	2. Nivel ridicat al apelor freatice	Nu	-
	3. Riscuri naturale si antropice	1. Teren relativ plan	2. Realizarea unui proiect de sistematizare verticala a terenului astfel incat apele provenite din ploii sa fie dirijate in mod controlat , in zona spatiilor verzi .
Surse de poluare		Nu sunt surse de poluare	

2. 5. Echiparea edilitara :

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

Aferent drumului public exista retea de alimentare cu energie electrica LEA 20kV.

Alimentarea cu apa si canalizare

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent domeniului public; In prezent nu exista bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila si canalizare. Pentru viitorul obiectiv se va realiza extinderea retelelor publice conform solutiei tehnice date de Compania de Apa Targoviste- Dambovita (CATD), toate costurile vor fi suportate de catre beneficiar.

Canalizarea apelor pluviale

Colectarea apelor pluviale nu se realizeaza in prezent.

Alimentarea cu gaze

Aferent domeniului public exista - retea publica de distributie gaze naturale de joasa presiune

2. 6. Probleme de mediu

Principalele constrangeri privind modul de ocupare si utilizare a terenului sunt :

- In zona studiata si in apropierea acesteia nu exista valori de patrimoniu care sa necesite protectie speciala.
- 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.
- Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni transport, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.
- Amplasamentul se afla in zona inundabila in caz de avarie la barajul Pucioasa

2.7. Optiuni ale populatiei

Municipiul Targoviste beneficiaza de potential natural valoros, datorita reliefului si a pozitiei geografice in regiune.

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea zonei rezidentiale

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

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

Notificarea vecinilor direct afectati

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

Din punct de vedere al administratiei publice locale : este vorba de o operatiune urbanistica prin care se utilizeaza un teren proprietate persoane fizice pentru construire unor blocuri de locuinte colective cu cca 100 de apartamente, care va avea aport financiar la bugetul local sub forma de impozite, dar si la crearea de locuri de munca. 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.

Proiectul va avea un impact pozitiv asupra mediului social si economic, prin crearea unor locuinte permanente, dezvoltarea capacitatilor, oportunitatilor economice si imbunatatirea calitatii vietii populatiei.

Administratia publica locala apreciaza ca oportuna dezvoltarea zonei rezidentiale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale analizei situatiei existente, elemente esentiale ale temei de proiectare

S-a convenit cu beneficiarul asupra modului in care se va structura parcela care a generat PUZ, astfel incat sa se tina seama de constructiile aflate in momentul de fata pe parcela si in apropiere.

Din analiza situatiei existente, rezulta ca pe parcelele invecinate, aflate in intravilanul mun. Targoviste, se poate construi cu conditia elaborarii PUZ cu RLU aferent.

3.2 Prevederi ale Planului urbanistic general si Regulamentului local

Conform PUG si RLU aprobat, zona studiata este cuprinsa in intravilanul mun. Targoviste, in UTR. 13. Amplasamentul este adiacent STR. PROF. CORNEL POPA.

Conform Certificatului de urbanism

- Functiunea dominanta zonei : L- zonă de locuințe de tip urban cu regim de până la 10 m (P+1) și funcțiuni

Complementare

Tipuri de subzone functionale: - circulație carosabilă,

- parcaje, pietonală;

- construcții și amenajări tehnico-edilitare;

- spații verzi vegetație joasă, medie și înaltă.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Inserarea unor blocuri de locuinte colective cu regim mic de inaltime, duce la dezvoltarea zonei de locuit a mun. Targoviste.

Prin modul de amplasare al blocurilor de locuite colective, ordonat, tinand seama de documentatiile de urbanism elaborate anterior si de imediata vecinate (in partea estica sunt construite doua blocuri pt locuinte colective cu regim de inaltime de P+7E, in vartea vestica sunt construite blocuri pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E, iar in partea de nord est s-a aprobat documentatie PUZ pt. Construire Aparthotel cu regim de inaltime D+P+2+ET 3 retras) inserarea intre aceste constructii a doua blocuri cu regim de inaltime D+P+2E reprezinta un aspect pozitiv in evolutia tesutului urban.

Amplasamentul este atractiv datorita datorita accesibilitatii foarte bune, a sitului natural din vecinatate, a legaturii usoare cu centrul Municipiului Targoviste dar si a tendintei de extindere a zonei de locuit in aceasta directie.

Dezvoltarea zonei conduce la ridicarea calitatii locuirii pentru populatie, iar pentru administratia publica locala la cresterea veniturilor din impozitare.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Ansamblul propus se va integra functional si volumetric in contextul actual, prin situarea blocurilor pentru locuinte colective in centrul amplasamentului si caracterul existent a zonei invecinate LC – Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare. Se acorda mare atentie deosebita volumetriei si aspectului arhitectural al cladirii precum si a amenajarilor exterioare.

Restul terenului se va amenaja cu spatii verzi plantate cu arbusti de talie medie si mare.

Zona a devenit în ultimii ani un pol important pentru imobilele de locuințe, comerț și servicii și va cunoaște o creștere accelerată a acestor tipuri de clădiri și în perioada următoare.

Colectarea apelor pluviale de pe suprafetele asfaltate din incinta se va face printr-un sistem de colectare prevazut cu o conducta de colectare, gaigare stradale carosabile, separator de hidrocarburi si bazin de colectare ape pluviale subteran. Apele de pe invelitoare vor fi colectate direct la bazinul de colectare ape pluviale. Aceste ape vor fi folosite ulterior la intretinerea spatiilor verzi.

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. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreaza printr-un tesut ordonat si functional.

- In partea estica sunt construite doua blocuri pt locuinte colective cu regim de inaltime de P+7E, in vartea vestica sunt construite blocuri pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E, iar in

partea de nord est s-a aprobat documentatie PUZ pt. Construire Aparthotel cu regim de inaltime D+P+2E+E3 retras)

- **Primaria Municipiului Targoviste a aprobat documentatia de urbanism PUZ "Regenerare si revitalizare PARC CHINDIA, inclusiv modernizarea Gradinii Zoologice in vederea imbunatatirii infrastructurii verzi- albastre" prin HCL nr. 58 / 28.11.2023, documentatie de urbanism prin care s-a impus respectarea unui culoare de perceptie vizuala si un regim de inaltime maxim de 3 etaje supraterrane; culoarul de perceptie vizuala are ca ax de compozitie aleea principala a Parcului Chindia.**

- **Conform studiului de însorire întocmit, soluția propusă în proiectul prezent este una cu succes, în ceea ce înseamnă relația cu soarele. Pe zilele reci a iernii suprafața vitrată a spațiului proiectat este cuprinsă de razele solare până la ora 12, și vor putea ajuta la încălzirea naturală a spațiilor. Orientarea clădirilor, forma lor, protejează de razele solare directe pe timp de vară, și astfel este protejat de o eventuală supraîncălzire a lui. În analiza umbrelor provocate de noile construcții, se observa că la ora de maximă însorire atât în timpul verii, a iernii, cât și în anotimpurile de trecere – primăvara toamna - umbra proiectată de clădirile propuse nu afectează clădirile învecinate spre nord, est, vest neafectând iluminatul natural al acestora, neexistând efecte de umbră îndelungată a acestora respectându-se prevederile Ordinului 536/1997 al Ministerului Sănătății: Art. 2. - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.**

3.4 Modernizarea circulației

În planșa nr. 4 – "Reglementări urbanistice, propuneri mobiliare - circulații" de asemenea sunt prezentate profilele transversale propuse pentru str. PROF. CORNEL POPA (conform proiect de modernizare Str. Prof. Cornel Popa) din care se face accesul pe parcelă și profilul stradal propus pentru aleile carosabile din incintă, drum cu structură asfaltică.

Sistemul rutier al racordului

Sistemul rutier al racordului este alcătuit din următoarele straturi rutiere:

- 4 cm îmbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
 - 5 cm binder – BAD 25;
 - 6 cm AB 25;
 - 15 cm piatră spartă;
 - 30 cm balast.
- Noile accese rutiere, atât cel de racord la Str. PROF. CORNEL POPA cât și cele interioare se vor amenaja cu o structură de tip rigid, din beton rutier.

Mod de semnalizare

Propunerile privind modul de semnalizare a circulației rutiere în zona obiectivului sunt conforme cu prevederile STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticală și STAS 1848/7/2004 – semnalizare orizontală.

Propunerile constau în:

- Montare de indicatoare rutiere:
 - figura B1 – „Stop”,
 - figura B2 – „Oprire”,
 - figura G2 – „Trecere pietoni”,
 - figura C44 – „Zona de viteză limitată la 20 km/h.

În planșa „Plan de situație” sunt marcate în mod distinct zonele de amplasare a indicatoarelor rutiere și marcajele la sol.

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 în lungul drumului se face prin sistemul de colectare ape pluviale ce va colecta apele pluviale se va face printr-un sistem de colectare prevăzut cu o conductă de colectare, gaigăre stradale carosabile, separator de hidrocarburi și bazine de colectare ape pluviale subteran.

Parcare-garare – este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare. Conform **anexa 5 art 5.11.1 din RGU "câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun"**

Ansamblul va avea cca 100 de apartamente, iar prin proiect **s-au prevazut 98 locuri de parcare amenajate in demisolul cladirilor propuse si 5 locuri, in exterior, la cota terenului amenajat, asigurandu-se astfel minim 1 loc pentru fiecare unitate locativa, cat si pentru vizitatori.**

Acestea se vor amenaja la demisolul cladirilor propuse si vor fi realizate la 90° si dimensiunile de 2,50 x 5,0m/loc.

In zona destinata parcajelor, circulatia rutiera se desfasoara in ambele sensuri – avand latimea de 6.00m, reglementata prin indicatoare rutiere si marcaje la sol specifice.

Se vor prevedea obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii atat la demisolul cladirilor.

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.

NU SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Obiectele legate de accesul rutier si pietonal la viitoarele constructii, amenajarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, completeaza imaginea legata de realizarea viitorului obiectiv.

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 deplasarilor 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. Administratia locala va avea in vedere ca si la noile achizitii de autobuze sa respecte conditiile prevazute in "DIRECTIVA VEHICULE ECOLOGICE NR. **2009/33/EC** – privind promovarea introducerii pe piata a vehiculelor nepoluante si eficiente din punct de vedere energetic". Prin aceasta se va avea in vedere cresterea gradului de activitate a transportului in comun prin innoirea parcului de mijloace de transport in vederea descurajarii deplasarilor cu mijloace de transport personale, ceea ce va conduce la fluidizarea traficului si reducerea poluarii atmosferice la nivelul municipiului si inclusiv a zonei studiate.

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In plansa nr. 4 - "Reglementari urbanistice- zonificare functionala" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

Funcțiunea dominantă : **LC – zona pentru locuințe colective si functiuni complementare ;**

- Subzona LC - aferenta constructiilor: edificabilul maxim stabilit pentru constructii
- Subzona CCr- circulatiei carosabile si pietonale private
 - parcaje private pe lot - 103 locuri
- Subzona U echipamentelor edilitare: platforma amenajata pentru deseuri menajere si bazine subteran pt colectare ape pluviale
- SV - zona verde amenajata 2264.05 – 34.66%
- SVp – zona spatii verzi publice si locuri de joaca pentru copii 350mp – 5.36%

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

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: **Ds+P+2E**

Regimul de construire propus : izolat

Servituti: Prin propunerea de mobilare si amenajare a parcelei studiate nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, nu este necesara prezenta unei servituti de trecere, lotul avand acces din str. Prof. Cornel Popa prin intermediul "drumului de acces" inregistrat in Cartea Funciara nr. 86657 a municipiului Targoviste, indentificat cu nr. Cadastral 86657, ce este detinut in cota parte de 85/100 de catre beneficiari.

Se va urmari reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii prin realizarea de

- spatii verzi ambientale aferente zonelor de parcaje auto si pe perimetrul incintei (gazon si pomi ornamentali) de minim 34.66% din suprafata totala a terenului.
- 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.

Funciunea dominanta propusa pentru zona studiate este: **LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME**

Descrierea solutiei de organizare urbanistica

Criteriile principale care au stat la baza concepiei 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 drum public.
- 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;

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Terenul proprietate privata cu suprafata de **6533.00mp**, se structureaza conform limitei edificabilului prezentat in plansa nr. 4 "Reglementari urbanistice", astfel :

- **Alinierea la drumul de acces care face legatura cu str. PROF. CORNEL POPA** este de 3.00m de la limita proprietatii (aliniamentul existent)

- **Retragerile laterale** sunt: - la o distanta de 11.00m si 13.50m fata de de limita proprietatii spre nord (19.51m si 23.06m – fata de locuintele existente)

si la o distanta de 7.00 fata de de limita proprietatii spre sud – lazul Morilor.

- **Retragerea edificabilului fata de aliniamentul posterior** al parcelei este de 6.00m fata de de limita proprietatii spre est si vest si la 13.75m fata de blocul de locuinte P+7 spre est si la o distanta de 9.85m fata de blocurile de locuinte colective P+5 spre vest.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

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.

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor **Ds+P+2E**;
- **Rh max = 10.00m**
- **POT max = 40.00%, CUT max = 1.50**

Totodata se propune a se realiza :

- Alei pietonale ;
- Platforme pentru colectarea selectiva a gunoiului menajer.

- Spatii verzi amenajate cu rol ambiental.
- **Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate la minim 5.00m de ferestrele unitatilor locative** si astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri pe toate fatadele cladirii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pe terenul descris mai sus se **propune construirea unor blocuri de locuinte colective Ds+P+2E**. Structura de rezistență a suprastructurii va fi alcătuită din cadre de beton armat, pereti din zidarie de BCA, tencuiti, cu termosistem la peretii de zidarie si elementele de beton exterioare, peste care se aplica tencuiala decorativa fina- culoare alba, gri deschis, ferestre exterioare din PVC de culoare gri antracit sau alb.

Balcoanele vor fi deschise, inchiderea ulterioara a lor se va putea realiza numai cu tamplarie in culoarea celi montate pe restul cradirii (gri antracit sau alb)

Raportul dintre plin si gol, pe fatadele cladirii, va fi de 3 la 1.

Acoperisul va fi de tip terasa cu hidroizolatie si terase circulabile.

Construcțiile vor avea in total cca 85 apartamente compuse din 1, 2, si 3 camere.

Vor fi amenajate 107 locuri de parcare atat la demisolul cladirilor propuse cat si la cota terenului amenajat.

In plansa nr. 5 - "Reglementari urbanistice, propunere mobilare zonificare" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: **Ds+P+2E**;

BILANT TERITORIAL										
ZONE FUNCTIONALE				EXISTENT		PROPOS		INDICI OCUPARE		
				mp	%	Sc (mp)	Sd (mp)	%	P.O.T	C.U.T.
				teren proprietate exclusiva		teren proprietate indiviza				
				5699,00		5699,00				
				834,00		834,00			MAXIM	MAXIM
IS	ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL, UNDE NU ESTE PREVAZUT C.U.T., IAR P.O.T.POATE DEPASI NUMAI IN MOD EXCEPTIONAL VALOAREA DE 50% CU JUSTIFICARI IN CADRUL PUZ.			6533,00					50%	
LC	ZONA PENTRU LOCUINTE SI COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		din care:	I - edificabil Constructii		2464,00	9852,00	37,72	40%	1,50
				U - zona tehnico edilitara		10,00		0,15		
				SPv - zona spatii publice, loc de joaca pt copii					NR. NIV 4	
				Sv- zona verde amenajata		2264,05		34,66		
				CC - circulatii interioare	total CC		1444,95		22,12	REG INALTIME: Ds+P+2
					CCr - rutiere		908,45		13,91	
					Ccp - pietonale		474,00		7,26	
					Ccpa - parcaje		62,50		0,96	
TOTAL				6533,00	100,00	6533,00		100,00		

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In plansa nr. 5 - "Reglementari- echipare - edilitara" este prezentata situatia existenta si propusa pentru asigurarea zonei de locuit cu utilitati.

Alimentarea cu apa

Compania de Apa Targoviste – Dambovita are in exploatare retele de distributie apa potabila si retele de canalizare, montate ingropat la minim 0.90m adancime si care se afla pe str. Prof. Cornel Popa.

Astfel **alimentarea cu apa** se va realiza exclusiv din reseaua publica. Racordul va fi realizat din teava de polietilena de inalta densitate DN100 -(PE100 CERT D.110x5,3mm PN8 SDR2) prevazut cu vane si contor apa, montata ingropat.

Dimensionarea bransamentului de apa s-a facut astfel incat sa asigure deopotriva debitul maxim orar pentru consumul de apa rece pentru nevoi igienico-sanitare.

Prepararea apei calde de consum se va realiza centralizat pentru fiecare cladire prin intermediul unei centrale termice de bloc, cu stocare apa calda menajera in boiler electric de 1000 litri prevazut cu doua

serpentine pt. alimentare cu agent termic de la panourile solare montate pe invelitoare si de la centrala termica cu gaze naturale.

Apa calda menajera, astfel preparata, se va distribui la obiectele sanitare din fiecare apartament prin intermediul unor conducte care se vor amplasa in paralel cu cele de apa rece.

Instalatia de alimentare cu apa se va executa cu urmatoarele materiale:

- pentru traseele exterioare se vor utiliza conducte din polietilena de inalta densitate PE80 SDR21 PN6;
- pentru traseele interioare se vor utiliza conducte din polipropilena reticulata random PP-R PN6.

Conductele de alimentare cu apa, montate la interior, vor fi izolate cu izolatie tip armaflex cu grosimea de 9mm.

Conductele montate in spatii unde exista pericolul de inghet vor fi protejate cu cablu incalzitor si izolate in cochilii cu grosimea de 50mm din vata bazaltica cu folie de aluminiu.

Toate conductele care transporta apa, montate ingropat vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Centrala termica de bloc va fi montata la demisolul cladirii, in camera tehnica si furnizeaza caldura si apa calda tuturor locuintelor ce fac parte din acelasi constructie . Acest tip de sistem de incalzire functioneaza de obicei cu ajutorul unui cazan comun care este conectat la reseaua de gaze naturale. Astfel, fiecare apartament in parte este conectat la sursa centrala de incalzire, ce asigura apa calda si temperaturi crescute in casa.

O astfel de centrala ofera utilizatorului final aceeasi autonomie precum o centrala individuala, deoarece se plateste doar energia utilizata. In cadrul fiecarei locuinte se monteaza contoare ce monitorizeaza si inregistreaza cu acuratete energia utilizata pentru incalzire si apa calda. In acest fel se obtin cifrele consumului de caldura pentru fiecare casa, astfel incat costurile de intretinere sa fie intotdeauna reale.

Pentru un proprietar de apartament, aceasta varianta poate reprezenta o varianta mult mai simpla de a incalzi casa, decat prin intermediul unei centrale proprii.

Centrala termica de bloc furnizeaza apa calda menajera pentru toti locuitorii unei cladiri, precum si caldura in calorifere. In sistemele de incalzire comune, caldura poate fi distribuita intre toate locuintele dintr-o cladire in mai multe moduri diferite:

O retea de distributie cu doua conducte: aceasta este cea mai comuna modalitate de distributie in sistemele de incalzire comune. Apa calda de la centrala comuna circula prin conducte catre dispozitivele de incalzire din fiecare apartament din cladire. In momentul in care apa din conducte se raceste, aceasta este returnata in centrala termica de bloc prin aceeasi retea de tevi.

O retea de distributie cu o singura conducta: aceasta este o instalatie de incalzire comuna mai putin eficienta, ce este posibil sa fie intalnita in cladirile vechi. Sistemele cu o singura conducta pot degaja caldura neuniforma in intreaga cladire.

O retea de incalzire individuala centralizata: aceste sisteme ofera fiecarei locuinte din bloc o configuratie individuala de distributie a incalzirii.

Primul beneficiu al incalzirii de bloc are legatura cu valoarea costurilor de intretinere. Altfel spus, consumatori platesc facturi mai mici la gaze si se bucura de case calduroase si apa fierbinte tot timpul, fara niciun pic de efort.

Incalzirea centralizata are, de asemenea, beneficii sociale si de mediu. Aceasta poate oferi locuri de munca si poate contribui substantial la reducerea consumului de combustibil fosil. Beneficiile sale de mediu includ reducerea emisiilor de carbon, contribuind prin urmare la obiectivele verzi ale Europei, lucru care este extraordinar pe termen lung si nu numai.

Romania se afla in topul tarilor poluate, motiv pentru care aceasta varianta de incalzire a apartamentelor este una ce merita sa fie luata in considerare.

Retele de distributie apa

Distributia apei in incinta unitatii, se realizeaza prin statia de pompare, care asigura debitul si presiunea necesara tuturor obiectivelor din incinta, printr-un inel de conducta PEHD 90x6.7 mm. Pe aceasta conducta, sunt prevazute camine cu vane de sectionare si hidranti de incendiu.

Necesarul de apa pentru obiectivul analizat se va stabili luând în calcul nevoile de apa potabila, apa tehnologica si apa pentru stingerea incendiilor.

Hidranti de incendiu exteriori

Conform P 118/2-2013 art. 6.1 si Anexa nr.8, este necesara echiparea cu hidranti exteriori pentru stingerea incendiilor, cu urmatoarele caracteristici:

- debitul de apa pentru stingerea unui incendiu: $q_{ie} = 20$ l/s
- timp teoretic (normat) de functionare: 120 minute (conform P 118/2-2013, art. 13.31, alin. d).

Numarul de incendii simultane este 1.

Alimentarea cu apa se va face prin retele care asigura debitul de calcul si presiunea necesara interventiei directe de la hidranti, asigurata de la rețeaua publica de alimentare cu apa.

Se vor utiliza hidranti de incendiu exteriori supraterani DN100 (cf. SR EN 14384:2006)

Conform Normativ P 118/2-2013, art.6.4 conductele pe care se amplaseaza hidranti de incendiu exteriori DN 90mm.

Jeturile de apa realizate cu ajutorul hidrantilor de incendiu exteriori, trebuie sa atinga toate punctele combustibile ale cladirii, considerand raza de actiune a hidrantilor in functie cu lungimea furtunului de maximum 120m.

Reteaua de alimentare cu apa a hidrantilor exteriori este proiectata inelar si este executata din conducte de inalta densitate

Hidranti vor fi dotati cu accesoriile necesare pentru trecerea apei (role de furtun, tevi de refulare etc), astfel incat sa se asigure parametrii de calcul, debitul de apa si presiunea pentru interventia la nivelul cel mai inalt, conform prevederilor P 118/2-2013. Accesoriile se vor pastra intr-un pichet PSI montat langa cladirea propusa.

Toate conductele care transporta apa, montate ingropat vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Canalizarea menajera

Indepartarea apelor uzate menajere, se face exclusiv la rețeaua publica de canalizare a apelor uzate menajere aferenta str. Prof. Cornel Popa.

Evacuarea apelor menajere din cladire se vor realiza in cadrul lotului se va face prin conducte din PVC, catre camine de canalizare in cadrul incintei.

Instalatia de canalizare asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare, a condensului provenit de la echipamentele de climatizare. Instalatiile de canalizare se vor executa cu conducte din:

- Polipropilena PP pentru coloanele de canalizare si pentru conductele de legatura ale obiectelor sanitare;
- Policlorura de vinil rigid PVC-KG pentru conductele de canalizare exterioara si ingropata.
- Polietilena de inalta densitate PEHD, pentru conductele de canalizare pompata.

Toate conductele care transporta apa vor fi montate ingropat sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Se evacueaza ape uzate menajere, provenite din functionarea grupurilor sanitare.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare sunt colectate prin coloane de canalizare menajera si prin colectoare orizontale de canalizare menajera montate ingropat. De aici sunt evacuate la rețeaua exterioara de canalizare menajera.

Apele accidentale de pe suprafata pardoselilor se preiau printr-un sistem de sifoane de pardoseala cu dispozitive antimiros. Aceste ape sunt evacuate la rețeaua exterioara de canalizare menajera.

Racordurile de la obiectele sanitare au dimensiunile si pantele prevazute in STAS 1795-87.

Grupurile sanitare si spatiile tehnice sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu garda detasabila pentru miros.

S-au prevazut constructiv coloane verticale de scurgere cu diametrul de 110 mm, coloane care sunt preluate de rețeaua exterioara de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea sunt prelungi peste nivelul invelitorii cu 0,50 m.

Coloanele de canalizare sunt prevazute cu piese de curatire la baza coloanei. Inaltimea de montaj a piesei de curatire este de 0,40 – 0,80 m fata de pardoseala si in dreptul acesteia sunt prevavazute usite in ghelele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Instalatiile de canalizare menajera sunt executate cu conducte din :

- Polipropilena PP pentru coloanele de canalizare si pentru conducte de legatura ale obiectelor sanitare;
- Policlorura de vinil rigid PVC-KG SN4 pentru conductele de canalizare montate ingropat.

Toate conductele care transporta apa, montate ingropat, vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt evacuate gravitational printr-un sistem separat de celelalte categorii de ape uzate.

Apele pluviale colectate de pe invelitoare sunt preluate printr-un sistem de jgheaburi si coloane si descarcate la rețeaua exterioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe suprafata parcarilor si zonelor betonate sunt preluate cu ajutorul unor guri de scurgere cu gratare carosabile pentru trafic greu (D400), apoi directionate catre un separator de hidrocarburi cu by-pass 20/200 l/s clasa I de epurare (5,0 mg/l). Apele pluviale epurate vor fi colectate in doua bazine subterane cu capacitatea de 450mc si ulterior vor fi folosite pt intretinerea spatiilor verzi din incinta.

Instalatiile de canalizare pluviala se executa cu conducte din :

- Polipropilena PP pentru coloanele de canalizare pluviala;
- Policlorura de vinil rigid PVC-KG SN4 pentru conductele de canalizare montate ingropat;
- Polietilena de inalta densitate PEHD pentru conductele de canalizare pompata.

Toate conductele care transporta apa, montate ingropat vor fi pozate sub adancimea de inghet 0,90 m fata de cota terenului amenajat (conf. STAS 6054/77).

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata exista rețea de gaze naturale la STR. PROF. CORNEL POPA, se propune realizarea extinderii rețelei publice de alimentare cu gaze naturale, si realizarea unei instalatii de utilizare gaze naturale, conform avizului DISTRIGAZ SUD.

Sunt preluate din rețeaua națională de gaze naturale, pe baza unui contract încheiat cu unitatea furnizoare prin intermediul unei rețele de utilizare gaze de joasa presiune care deservește toate apartamentele.

Reteaua interna de distributie presiune redusa este executata in sistem ingropat.

Materialul folosit va fi PEHD. Pozarea rețelei s-a realizat in zona verde cu respectarea distantelor minime fata de celelalte canalizatii subterane conf. tab. 7 din Normele Tehnice privind Proiectarea, Executarea si Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale din 2004. Fiecare constructie indiferent de functiune este dotata cu sistem de incalzire.

Solutia tehnica a fost aleasa tinandu-se seama de situatia existenta, de cerintele beneficiarului si de conditiile impuse de furnizorul de gaze naturale . Necesarul estimativ de gaze naturale calculat in functie de destinatia obiectivului in curs de proiectare este de 800 Nmc/h.

Deasemenea viitorul obiectiv va folosi si surse alternative, nepoluante, ca surse de incalzire : panouri solare precum si surse pe baza de curent electric.

Solutia tehnica a fost aleasa tinandu-se seama de situatia existenta, de cerintele beneficiarului. Reteaua interna de distributie presiune redusa se va realiza in sistem ingropat. Materialul folosit va fi PEHD. Pozarea rețelei se va realiza de preferinta in zona verde cu respectarea distantelor minime fata de celelalte canalizatii subterane conf. tab. 7 din Normele Tehnice privind Proiectarea, Executarea si Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale din 2004.

Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii

Alimentarea cu energie electrica pentru cladiri se va realiza conform Avizului de Amplasament Favorabil al DEER sucursala Targoviste, prin extindere si racordare la rețeaua electrica de joasa tensiune aferenta Alea Manastiri Dealu.

Racordarea la rețeaua electrica de existenta in zona se va face pe cheltuiala beneficiarului, in funcție de un proiect avizat de ELECTRICA S.A.

In urma calculului necesarului de putere pentru constructiile propuse a rezultat :

Total Putere instalata = $600+18 = 618W$

Total Putere simultan absorbita = $360+10.80 = 370.80kW / 50.00kVA$

Tensiunea de utilizare = 230/400kV

Factorul de putere = 0.85

Pentru noile obiective se impun urmatoarele lucrari :

- Realizare rețea electrica subterana LES 0.4KV , montare post de transformare
- pentru iluminatul incintei extindere rețea electrica subterana LES 0,4 KV care va asigura iluminat exterior, realizat de-a lungul aleilor si parcajelor, cu corpuri de iluminat cu LED pe stalpi metalici.

Alimentarea proiectoarelor se va realiza cu un cablu tip CYABY 3x2,5 mm , montat in sant, la 0,8m adancime. In interiorul stalpilor se va folosi cablu de cupru tip CYY.

- Distributia energiei electrice de la posturile de transformare si tabloul general la obiective se va asigura prin rețele subterane in cabluri de 0,4kV si 0.20KV

La faza de proiectare PT+DE, se va comanda la S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE S.A. un Studiu de Solutie prin care se va stabili modul de realizare a alimentarii cu energie electrica a incintei studiate. Pentru incinta studiata, exista un post de transformare tip anvelopa racordat prin cablu subteran la sursa de alimentare de 20kV.

Pe invelitoarea constructiilor se vor monta panouri solare pentru producerea curentului electric.

Rețele electrice

Iluminatul parcarii si a incintei se va realiza cu proiectoare cu LED montate pe constructia propusa.

Alimentarea proiectoarelor se va realiza cu un cablu tip CYABY 3x2,5 mm , montat in sant, la 0,8 m adancime. In interiorul stalpilor se va folosi cablu de cupru tip CYY.

Atentie : intre cablurile electrice si celelalte rețele se va lasa o distanta de minim 0,5 m. La intersectia cablurilor electrice cu alte conducte subterane, cablurile se vor proteja in teava de otel care va depasi cu 0,5 m de-o parte si de alta punctul de intersectie si se va monta deasupra acestora.

Instalatii de paratrasnet

In urma calculelor realizate, conform Normativului 17/2011, s-a stabilit necesitatea prevederii cu IPT cu grad de protectie Normal I .

S-a optat pentru o instalatie de paratrasnet cu 2 dispozitive de amorsare piezoelectric (PDA) tip DC+60 montate pe tije din otel galvanizat la 5 m inaltime deasupra aticului , cu cate 2 coborari pentru fiecare PDA in parte. Conductoarele de coborare sunt realizate din OL-Zn 25 x 4 mm. Conductoarele de coborare sunt dintr-o singura bucata, cu cât mai putine imbinari. Cele 2 conductoare de coborare ale unui PDA sunt la 3 m (pe orizontala) unul fata de celalalt.

La fiecare coborare sa prevazut o piesa de separatie .

Piese de separatie se prevad pe coborări la inaltimea de 1,0 m de sol.

Intre piesele de separatie si centura de impimantare, legatura se realizeaza cu platbanda OL-Zn 40x4mm.

Conductele de coborare sunt protejate cu otel cornier cu aripi egale de 30x30x4mm de la inaltimea de 1,8m .

Tablouri electrice

Distributia energiei electrice se realizeaza dupa cum urmeaza : din tabloul general se alimenteaza tablourile secundare ale cladirii (pentru fiecare apartament), prin intermediul unor cabluri electrice, montate in sant, la 0,8 m adancime, in profile de sant M si T.

Din tabloul electric TG se alimenteaza tablourile electrice TEG 1 si TEG 2, TE Porti, tabloul electric TECV si circuitele de iluminat exterior.

Tablourile electrice sunt echipate si cu protectie la descincarile atmosferice SPD.

Tablourile electrice TG vor putea (in caz de urgenta) sa fie decuplate prin intermediul unor butoane tip " ciuperca " montate pe peretele exteriorul cladirii . Tabloul electric pentru consumatori vitali (T.E.C.V.) va fi alimentat inaintea intrerupatorului general al TG 1.

Din tabloul electric TECV se alimenteaza prizele de curent pentru centralele de semnalizare incendiu. Intrucat centralele de semnalizare incendiu sunt echipate cu acumulatori, se realizeaza conditia de dubla alimentare a receptoarelor cu rol de siguranta la foc. Tabloul electric general va avea ca alimentare de rezerva un generator cu pornire automata (echipat cu AAR).

Tablourile electrice din spatiile de locuit sunt din policarbonat, cu grad de protectie IP 44, si echipate cu intreruptoare automate, sine DIN, borne de conexiuni si de legare la pamant, etichete.

Tablourile electrice din spatiile de tehnice sunt de tip metalic, IP 54 echipate cu intreruptoare automate, sine DIN, borne de conexiuni si de legare la pamant, etichete.

Telecomunicatii se propun urmatoarele lucrari:

- realizarea liniilor de telecomunicatii, racord telefonic la intrarea in fiecare cladire, asigurare acces la internet in solutie fixa si mobila.

Deasemenea toate obiectivele vor fi dotate cu sisteme de detectie, alarmare si stingere incendii care vor alerta in timp real fortele de interventie proprii cat si ISU Dambovita.

Instalatii de curenti slabi (voce-date)

In camera IT de la parter va afla un dulap RACK 1 principal la care sunt legate dulapurile RACK 1-100 si prizele RJ45 aferente spatiului tehnic.

In spatiile pentru locuit, cablurile UTP sunt montate aparent deasupra plafonului fals si in peretii din gipscarton sau intre peretii din panouri sandwich si placile de gipscarton cu care sunt imbracati peretii.

In spatiile tehnice, cablurile sunt montate in jgheab metalic, in tuburi de protectie din PVC sau aparent deasupra plafonului fals

Traseele sunt alese incat intre circuitele de voce - date si circuitele electrice la 240 V sa fie o distanta de minim 25 cm (atat la montaj aparent si la montaj ingropat) .

Fata de corpurile de iluminat, circuitele de date sunt montate la minim 13 cm .

La executia lucrarilor de curenti slabi se vor respecta Normativul I 18/1 si prescriptiile furnizorului de echipamente.

Prizele de voce-date sunt montate la $h = 0,3m$ de la pardoseala .

La prize se lasa o rezerva de 15 - 20 cm pe care sa fie vizibila si foarte clara marcarea de identificare iar in dulapul RACK se va lasa o rezerva de 3 m pentru a permite realizarea formei de cablu, o rezerva si conectorizarea in dulap .

Fiecare priza va fi marcata vizibil astfel incat numerele care se gasesc pe prize sa corespunda cu numerele porturilor din dulapul RACK .

Sisteme, instalatii si dispozitive de detectare, semnalizare si alarmare la incendiu

În conformitate cu prevederile „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a III-a — Instalații de detectare, semnalizare și avertizare”, indicativ P118/3-2015 modificat și completat cu ordinul MDRAP nr.6025/2018 se impune echiparea construcțiilor cu instalații de detecție/semnalizare a începuturilor de incendiu, clădirea analizată fiind încadrată în categoria clădirilor administrative.

a) Gradul de acoperire, zonele de detectare și alarmare la incendiu.

În conformitate cu prevederile normativului P118/3-2015, art. 3.3.1, spațiile studiate trebuie echipate cu instalații de detecție, semnalizare și avertizare la incendiu.

Compartimentele de incendiu/încăperile analizate sunt echipate cu instalații de detecție, semnalizare și avertizare la incendiu, cu echipamente de tip adresabil.

Rolul instalației proiectate este de a detecta și semnaliza apariția unui incendiu în vederea avertizării utilizatorilor din clădire și a evacuării cât mai urgente, precum și de a permite personalului de exploatare să intervină cu operativitate la apariția unui început de incendiu.

Detectarea și semnalizarea incendiilor se va realiza prin detectoare de fum (liniare și punctuale), detectoare de temperatura și echipament de control și semnalizare ECS (centrala de incendiu), iar avertizarea utilizatorilor prin sirene optico-acustice conectate la ECS.

Instalația va permite declanșarea manuală a sistemului de avertizare prin prevederea butoanelor de declanșare manuală conectate la ECS și amplasate la fiecare ieșire din clădire.

Echipamentele instalației : - detectoare de fum adresabile,
- detectoare de fum montate în plafonul fals cu led indicator adresabile,
- butoane manuale de avertizare incendiu,
- sirene de avertizare (interioare și exterioare),
- centrala de detecție și semnalizare incendiu.

Gestionarea deșeurilor menajere.

Deseurile solide vor fi colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticlă) în interiorul clădirii în cosuri de gunoi, iar în exterior în pubele ecologice și vor fi preluate de către o firmă specializată pe baza de contract.

Deseurile solide din exploatare vor fi de natură deșeurilor menajere. În timpul edificării construcției se va încheia un contract cu o firmă specializată în colectarea deșeurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de construcții, etc)

Colectarea gunoiului menajer se va face în europubele, selectionate (menajer, hartie, plastic, sticlă), amplasate pe o platformă special amenajată în interiorul proprietății și va fi preluat de o firmă de salubritate specializată, autorizată, în baza contractului de prestări de servicii pe care îl va încheia investitorul.

În gestionarea deșeurilor se vor respecta prevederile legislației în vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobată prin Legea nr. 426/2001, modificată și completată prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobată prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deșeurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor.

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”.

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 având ca sursă de energie gazele naturale.

Se prevăd instalații de condiționare aerului pentru fiecare unitate locativă.

Pentru copii locatarilor se impune amenajarea unui loc de joacă dotat cu aparate pentru joacă (leagan, tobogan, etc) bancute .

Distanța până la prima locuință este de peste 13.50m spre nord, la limita zonei edificabile și este separată prin fasie de protecție (spațiu verde – cu plantatii de talie JOASA);

APARARE CIVILA

Obiectivul propus nu este prevăzut cu subsol și astfel se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la construcția adăpostului.**

3.7 Protectia mediului

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.

Reteaua de distributie a apei potabile in interiorul parcelei va fi de tip inelar si va fi executata din conducte de PE-HD cu diametre variabile.

Pentru canalizarea apelor uzate menajere se propune realizarea retelei de canalizare in interiorul zonei, de unde prin canale principale se va descarca reseaua publica de canalizare.

Apele pluviale vor fi colectate printr-un sistem de canalizare separat de cel menajer si vor fi colectate dupa filtrare intr-un bazin subteran si ulterior vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.

Rețelele de alimentare cu energie electrica 20kV, cât si cele de distributie de joasa tensiune 0,4kV se vor executa în cabluri subterane în sapatura (profile de sant tipizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor si parcarilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu LED pe stâlpi metalici sau beton alimentati prin cabluri subterane.

Alimentarea cu gaz metan se face prin racordare la reseaua publica de alimentare cu gaze. Conform Normelor Tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NT-DPE-01/2004, rețelele de gaze naturale se vor executa de preferinta prin zonele cu spatii verzi.

Se interzice depozitarea/ imprastierea deseurilor in spatiul public al strazii sau pe terenul agricol privat situat in vecinatatea incintei;

Terenul din zona studiata este in totalitate proprietate privata; amenajarile propuse pe parcela nu genereaza servituti pe parcelele vecine si nu presupune schimbări in regimul de proprietate asupra terenului din zona studiata.

Toate spatiile verzi difuze care se vor amenaja pe parcele vor avea rolul sa creeze un microclimat placut, sa infrumuseze compositia si sa contribuie la continuitatea spatiala a sitului natural .

De-alungul limitelor de proprietate (pe perimetru) in care este admisa numai plantarea de spatii verzi cu rol de protectie.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :

1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zona destinata locuirii, se vor dota cu zone de parcaje necesare, spatii verzi accese pietonale. De asemenea prin PUZ se rezolva asigurarea cu utilitati, energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, gaz.

1.b. Se încadreaza în prevederile **Planului Urbanistic General al mun. Targoviste**

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind multumitoare.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de extindere a zonei rezidentiale (locuinte colective) nu afecteaza mediul, fiind luate prin proiectare toate masurile pentru respectarea prevederilor Normelor C.E. in ceea ce priveste protectia tuturor factorilor de mediu.

1.e. Solutia de asigurare a utilitatilor propusa, canalizare si alimentare cu apa în sistem centralizat, este conforma cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata produc niste efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - Nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.

2.f.ii. - Nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului .

2.f.iii - Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

- * Prin Raportul de Mediu nu s-au identificat potentiale efecte semnificativ negative asupra mediului prin implementarea prezentului PUZ, luandu-se in considerare obiectivele si aria geografica de amplasare

3.8 Obiective de utilitate publica

Terenul zona studiata este in totalitate proprietate privata persoana juridica. Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insoire etc.) Nu sunt necesare schimbari ale regimului juridic ale terenului privat.

- Prin propunerea de mobilare si amenajare a parcelei studiate nu se genereaza servituti pe parcelele invecinate, nu este necesara prezenta unei servituti de trecere, lotul avand acces direct din str. PROF. CORNEL POPA .

3.9. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ (etapizarea investitiei, costuri ce cad in sarcina investitorului, costuri ce cad in grija administratiei)

Etapizarea investitiei

Obiectivele propuse prin extinderea activitatilor - se propune a se realiza in termenul autorizatiei de construire cel mult 24 luni, autorizatia se va obtine in baza unei documentatii DTAC si numai dupa aprobarea documentatiei PUZ de Consiliul Local al mun. Targoviste.

Etapă 1: realizarea lucrarilor de bransare la utilitati, apa, energie electrica si gaze naturale, in baza autorizatiilor de construire eliberate de primaria mun. Targoviste

Etapă 2: realizarea lucrarilor pentru organizarea de santier prevazute intr-un proiect DTOE intocmit de proiectant autorizat si autorizat de primaria mun. Targoviste

Etapă 3: realizarea investitiei in baza autorizatiei de construire emisa de primaria mun. Targoviste.

Etapă 4: realizarea receptiei de finalizare a lucrarilor de construire, intabularea in Cartea Funciara si in registrul agricol a constructiilor realizate.

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 SUPTORATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

Costuri ce cad in grija administratiei publice locale

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

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR SI LOCALITATE

Propunerile de dezvoltare urbanistica făcute prin prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei – program, C.U., cât și în prevederile P.U.G. mun. Targoviste, pentru zona studiată.

Pentru adminstratia publica locala si locuitorii zonei, amplasarea si dezvoltarea zonei rezidentiale, **cu impact minim asupra mediului**, 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 **LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME** 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.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- * Se propune ridicarea interdictiei de construire pentru suprafata de **5699,00mp** ce reprezinta parcela care face obiectul PUZ in vederea **"CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+2E"**
- * Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- * Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata);
- * Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studiata;
- * Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- * Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor ;



INTOCMIT
Sef proiect:
arh. urb. **GEORGE BUDA**

Echipare edilitara:
Ing. **Eftimescu Doina**



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT PUZ « CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+2E »

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 "**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+2E**" in MUN. TARGOVISTE, STR. PROF. CORNEL POPA, NR. 93B, JUD. DAMBOVITA, **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLCC (Consiliul Local mun. Targoviste prin Hotararea nr..... din).

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

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT** pentru MUN. TARGOVISTE, JUDETUL DAMBOVITA aprobat de CLCC ;

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 Teren in suprafata totala reglementat in PUZ este de **6533,00mp. Compus din doua parcele de teren: 5699mp si 834mp (drum de acces)**

3.1.2. Terenul este situat in intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018).

Forma de proprietate: Conform Contract de Vanzare autentificat sub nr. 1269 din 30.06.2021 la Societatea Profesionala Notariala Dragan Nina si Dragan Sebastian:

- Terenul in suprafata de **5699,00mp**, in scris in Cartea Funciara nr. 86659 a municipiului Targoviste, indentificat cu nr. Cadastral 86659, proprietate exclusiva a beneficiarilor Piciorus Ion si Piciorus Maria - Florica.
- Terenul in suprafata de **834,00mp**, cu destinatie "drum de acces" in scris in Cartea Funciara nr. 86657 a municipiului Targoviste, indentificat cu nr. Cadastral 86657, este detinut in cota parte de 85/100 de catre beneficiari .

Parcelele din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta curti cu constructii.

Scopul PUZ este de "CONSTRUIRE BLOCURI LOCUINTE COLECTIVE Ds+P+2E"

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Targoviste, parcela apartine zonei IS – zona pentru institutii si servicii publice de interes general, unde nu este prevazut CUT, iar POT poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justificari in cadrul PUZ.

Conform prevederilor legii nr. 350/2001, republicată, art. 32, alin (1), lit. c) întrucât se solicită modificări de la documentația de urbanism aprobată anterior, este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal, întocmit prin grija beneficiarului, în condițiile legii și de aprobare a acesteia de către autoritatea publică locală, cu respectarea RGU. Planul Urbanistic Zonal se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate și în baza unui studiu de oportunitate. În situația unui aviz de oportunitate favorabil se va întocmi documentația PUZ. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. (4), lit. a) prin avizul de oportunitate se stabilește teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal.

În conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, republicată art.32 , alin (5) , lit.a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementari cu privire la accesul auto și pietonal , regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, locurile de parcare conform RGU pentru toate activitățile desfășurate, spații verzi, etc.

Documentația se va întocmi în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de elaborare, indicativ GM-010-2000.

Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la vecinătăți, prevederile Legii nr. 350/2001, republicată și Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale legii, prevederile Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, prevederile HG nr. 525/1996, republicată și prevederile Ordonanței nr. 43/1997, actualizată, privind regimul drumurilor publice.

Scopul PUZ este de construire Blocuri de locuinte colective Ds+P+2E

3.1.3. Categoria de folosinta actuala a parcelei studiate este «arabil», conform Planului de Amplasament si Delimitare a bunului imobil, anexate PUZ.

3.2. Conform Certificatului de urbanism

Terenul este situat în: UTR nr. 13

Categoria de folosință: arabil

Zona de impozitare: A

Funcțiunea dominantă a zonei: L- zonă de locuințe de tip urban cu regim de până la 10 m (P+1) și funcțiuni complementare

Tipuri de subzone funcționale: - circulație carosabilă,

- parcaje, pietonală;

- construcții și amenajări tehnico-edilitare;

- spații verzi vegetație joasă, medie și înaltă.

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de 6533.00mp, care face obiectul prezentului PUZ - LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (DS+P+2E)

3.3. Dupa parcurgerea filierei de avizare – aprobare legala, PUZ si RLU devine operational, autorizarea fiind directa (fara elaborarea altor documentatii de urbanism ulterioare PUZ).

Vecinatatea amplasamentului studiat

- In partea estica sunt construite doua blocuri pt locuinte colective cu regim de inaltime de P+7E, in vartea vistica sunt construite blocuri pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+5E, iar in partea de nord est s-a aprobat documentatie PUZ pt. Construire Aparthotel cu regim de inaltime D+P+2E+E3 retras)

- Primaria Municipiului Targoviste a aprobat documentatia de urbanism PUZ " Regenerare si revitalizare PARC CHINDIA, inclusiv modernizarea Gradinii Zoologice in vederea imbunatatirii infrastructurii verzi- albastre" prin HCL nr. 58 / 28.11.2023, documentatie de urbanism prin care s-a impus respectarea unui culoare de perceptie vizuala si un regim de inaltime maxim de 3 etaje supaterane; culoarul de perceptie vizuala are ca ax de compozitie alea principală a Parcului Chindia.

Zona studiata fiind unitara din punct de vedere morfologic, s-a stabilit o singura **subunitate functionala (rezidentiala)** pentru care s-au formulat reguli de construire si amenajari specifice fiecarei subunitati functionale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Ridicarea interdictiei de construire in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza conform **art. 4.** din RGU si plansei nr. 4. "Reglementari urbanistice, zonificare functionala".

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

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale previzibile se interzice. In zona studiata si in vecinatatea acesteia nu s-au identificat riscuri naturale si/sau antropice.

Utilizari permise cu conditii :

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia de respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare, igiena si sanatate.

b. Se vor respecta zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din RGU, cu avizele gestionarilor de utilitati si cu plansa nr. 5 - "Reglementari urbanistice - echipare- edilitara".

In cazul in care investitia antreneaza dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatile publice locale sau investitorul nu le pot acoperi din bugetele lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau din alte surse, **autorizarea executarii constructiilor nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare.**

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

a.1.. Teritoriul studiat in PUZ este mobilat omogen, edificabilul si amenajarile fiind subsumate functiunii: REZIDENTIALE - locuinte de tip urban

a.2. Teritoriul studiat in PUZ are ca scop structurarea parcelei proprietate privata si se incadreaza in zona de Pp-parcuri si TAGR - Terenuri rezervate pentru locuinte

a.3. In plansa nr. 4 – "Reglementari urbanistice" este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA (plansa nr.3)

CONSTRUCTII PROPUSE: rezidentiale (blocuri de locuinte colective)

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: pe parcela

PARCAJE AUTO SI AUTOUTILITARE: pe parcela

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL DE PROTECTIE SI AMBIENTAL
ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA

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

LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME si SV ZONE VERZI DE PROTECTIE SI AMBIENTALE.

1. GENERALITATI

1.1. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

Zonele functionale sunt dispuse in teren distinct pe categorii.

Zona LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME

Zona CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Ccr - SUBZONA -CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PE PARCELA

Ccp - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE PITONALA PE PARCELA

Ccpb - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI PIETONALA - PUBLICE

Zona SP - ZONA SPATII PARCARE

SPp - SUBZONA -SPATII PARCARE AUTOTURISME

Zona SV - ZONA SPATII VERZI - PLANTATII

Svp - SUBZONA -SPATII VERZI PUBLICE

Sv - SUBZONA - SPATII VERZI , CU ROL DE PROTECTIE SI AMBIENTAL

Zona U - ZONA ACTIVITATILOR TEHNICO EDILITATE SI GOSPODARIE COMUNALE

Upg - SUBZONA - GOSPODARIE COMUNALA - PLATFORME

DE COLECTARE DESEURI MENAJERE

Upa - SUBZONA - BAZINE COLECTARE APE PLUVIALE

1.2 Functiunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ : LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (Ds+P+2E)

1.3. Functiuni complementare si compatibile admise pe parcela : echipamente edilitare, spatii verzi difuze, circulatie carosabila si pietonala, platforme parcare;

1.3. Functiuni interzise: activitati economice cu caracter poluant.

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA

2.1. Utilizari permise – utilizarea stabilita in PUZ , conform art. 1.2, 1.3 si plansei nr. 3 si 4;

2.2. Utilizari permise cu conditii

2.2.1. Servicii aferente functiunii de locuire, prestate in special de proprietari pot fi de natura prestarilor de servicii (de exemplu, cabinet avocatura, birou proiectare / consultanta, cabinete medicale, etc) cu urmatoarele conditii:

- Sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- Activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
- Sa se asigure loc de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali;

2.2.2. In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ se intocmeste alta documentatie pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

2.2.3. In cazul in care alti gestionari de retele constata ca exista retele subterane pe amplasamentul studiat si le inscriu in avize la faza DTAC, se va respecta conditionarea respectiva.

2.3. Utilizari interzise in zona studiata.

2.3.1. Se interzice localizarea de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea activitatilor din vecinatate.

2.3.2. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic.

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

3.1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

3.1.1. Conform plansei nr. 4 "Reglementari urbanistice".

In solutia de organizare urbanistica se va tine seama de urmatoarele conditii :

- Zona edificabila maxim admisa este de **40,00%**.

3.2. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (aliniament = limita dintre domeniul public si domeniul privat)

- **Alinieria la drumul de acces care face legatura cu str. PROF. CORNEL POPA este de 3.00m de la limita proprietatii (aliniamentul existent)**

- **Retragerile laterale sunt: - la o distanta de 11.00m si 13.50m fata de de limita proprietatii spre nord (19.51m si 23.06m – fata de locuintele existente)**

si la o distanta de 7.00 fata de de limita proprietatii spre sud – lazul Morilor.

- **Retragerea edificabilului fata de aliniamentul posterior al parcelei este de 6.00m fata de de limita proprietatii spre est si vest si la 13.75m fata de blocul de locuinte P+7 spre est si la o distanta de 9.85m fata de blocurile de locuinte colective P+5 spre vest.**

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind distantele minime obligatorii fata de limitele laterale (astfel incat scurgerea apelor meteorice sa nu incomodeze vecinatatile si ele sa se faca pe proprietatea beneficiarului) si limita posterioara a parcelei, normele de protectie contra incendiilor, normele de insorire si iluminat natural.

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.

- Regimul maxim de inaltime al constructiilor **Ds+P+2E;**
- **Rh max = 10.00m**
- **POT max = 40.00%, CUT max = 1.50**

Totodata se propune a se realiza :

- Alei pietonale ;
- Platforme pentru colectarea selectiva a gunoiului menajer.
- Spatii verzi amenajate cu rol ambiental.
- **Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate la minim 5.00m de ferestrele unitatilor locative** si astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri pe toate fatadele cladirii;

3.4. 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.

Totodata se propune a se realiza :

- Alei pietonale ;
- Platforme pentru colectarea gunoiului menajer
- Spatii verzi amenajate cu rol ambiental.
- **Spatiile pentru parcajele auto vor fi amplasate astfel incat sa permita circulatii carosabile in incinta, inclusiv pentru autospecialele de pompieri pe toate fatadele cladirii propuse;**

3.5. CIRCULATII SI ACCESE

3.5.1. Accesul carosabil si pietonal in incinta se va asigura din Str. PROF. CORNEL POPA.

3.5.2. Spatiile destinate circulatiilor carosabile trebuie sa permita accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (minimum 3,5metri). Caile de circulatie carosabila din incinta vor avea latimea partii carosabile de minim 6.00metri, iar razele de girare de minim 3.00m.

3.6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

3.6.1. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara spatiului public, prin utilizarea spatiilor carosabile amenajate in incinta pentru parcare si manevrele de incarcare, descarcare, intoarcere.

Parcare-garare

Parcare-garare – este obligatorie asigurarea locurilor pentru parcare. Conform **anexa 5 art 5.11.1 din RGU "câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun"**

Ansamblul va avea cca 100 de apartamente, iar prin proiect **s-au prevazut 98 locuri de parcare amenajate in demisolul cladirilor propuse si 5 locuri, in exterior, la cota terenului amenajat, asigurandu-se astfel minim 1 loc pentru fiecare unitate locativa, cat si pentru vizitatori.**

Acestea se vor amenaja la demisolul cladirilor propuse si vor fi realizate la 90° si dimensiunile de 2,50 x 5,0m/loc.

In zona destinata parcajelor, circulatia rutiera se desfasoara in ambele sensuri – avand latimea de 6.00m, reglementata prin indicatoare rutiere si marcaje la sol specifice.

Se vor prevedea obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii la demisolul cladirilor.

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.

NU SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

Obiectele legate de accesul rutier si pietonal la viitoarele constructii, amenajarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi, completeaza imaginea legata de realizarea viitorului obiectiv.

Parcelarea terenului: Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este **admisa** operațiunea de divizare a suprafeței de teren în scopul cadastrarii si intabularii in Cartea Funciara pentru fiecare apartament a:

- cotei indiviza din terenul aferent blocului
- cotei indiviza din spatile de folosinta comuna (accese carosabile, spatii verzi din incinta, casa scarii, lift, holuri)
- parcelei pentru fiecarui loc de parcare;

Orice alta parcelare care sa satisfaca alt scop nu este admisa.

3.7. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

3.7.1. Inaltimea cladirilor maxima – **Hmax = 10.00metri**

3.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

3.8.1. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; cu elementele sale definitorii (volumetrie, finisaje, modernism) apartine spatiului public. De aceea, autorizarea constructiilor se va face numai in conditii calitativ deosebite, in conformitate cu functiunea si fara a afecta aspectul zonei.

Pe terenul descris mai sus se **propune construirea unor blocuri de locuinte colective Ds+P+2E.**

Structura de rezistență a suprastructurii va fi alcătuită din cadre de beton armat, pereti din zidarie de caramida, tencuiți, cu termosistem la peretii de zidarie si elementele de beton exterioare, peste care se aplica tencuiala decorativa fina- culoare alba, gri deschis, ferestre exterioare din PVC de culoare gri antracit sau alb.

Balcoanele vor fi deschise, inchiderea ulterioara a lor se va putea realiza numai cu tamplarie in culoarea celi montate pe restul cradirii (gri antracit sau alb)

Raportul dintre plin si gol, pe fatadele cladirii, va fi de 3 la 1.

Acoperisul va fi de tip de tip terasa cu hidroizolatie si terase circulabile.

Constructiile vor avea in total cca 100 apartamente compuse din 1, 2, si 3 camere.

Vor fi amenajate 103 locuri de parcare atat la demisolul cladirilor propuse cat si la cota terenului amenajat.

In plansa nr. 5 - "Reglementari urbanistice, propunere mobilare zonificare" sunt prezentate propunerile privind organizarea spatial - urbanistica a parcelei studiate, functiunile si principalele elemente de bilant.

Regimul maxim de inaltime propus pentru constructiile propuse: **Ds+P+2E**;

3.9. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Este obligatorie racordarea la retelele de utilitati publice (apa, gaze, canalizare, electricitate)

3.10. SPATII LIBERE SI PLANTATE

3.10.1. Orice parte a terenului incintei vizibile dinspre domeniul public va fi astfel amenajata, incat sa nu altereze aspectul general al municipiului.

Conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor se insituie zona SVp – zona spatii verzi publice si locuri de joaca pentru copii in suprafata de 300mp reprezentand 5.36% din suprafata totala a terenului.

3.10.2 Spatii verzi : conform art. 34 si anexa nr. 6 din RGU. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori etc.

Realizarea plantatiilor de arbori se va face la o distanta care sa nu puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Este recomandata plantarea de arbori inalti in zonele perimetrare din motive ambientale si de protectie. Astfel, se recomandă plantarea de arbori cu punctul de altoire la înălțimea de 2 – 2,5 m, a căror coroană nu incomodează gospodărirea aeriană. În funcție de lățimea spațiului verde din fața imobilelor se recomandă mai multe tipuri de amenajări: □

-lățimea spațiului verde de 0,25 – 0,40 m: se va planta cu plante anuale (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula etc), perene (Hosta sp., Aster novi-angliae, Dianthus sp., Chrysanthemum indica, Vinca minor, Lavandula angustifolia etc.) sau arbuști (Pyracantha sp., Lonicera sp., Kerria japonica „Pleniflora”, Ligustrum ovalifolium, Buxus sempervirens etc.); □

- lățimea spațiului verde de 0,50 – 1,50 m: se va planta cu arbori cu balot, cu coroană formată la înălțimea care să nu incomodeze gospodăria aeriană (Robinia pseudacacia „Umbraculifera”, Catalpa bignonioides „Nana”, Liriodendron tulipifera „Fastigiata”, Liquidambar styraciflua, Albizzia julibrissin, Crataegus laevigata „Paul Scarlet” etc.), distanța dintre arbori de 3 – 4 m. Între arbori se vor planta arbuști pentru gard viu (Pyracantha sp., Forsythia x intermedia, Lonicera sp., Kerria japonica „Pleniflora”, Ligustrum ovalifolium, Buxus sempervirens etc.) formându-se astfel o perdea de protecție ce oprește praful și gazele de eșapament, unde lățimea o permite se vor planta și plante floricele anuale și perene (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula, Hosta sp., Aster novi-angliae, Dianthus sp., Chrysanthemum indica, Vinca minor, Lavandula angustifolia etc.);

- lățimea spațiului verde de 1,50 – 3,00 m: se va planta cu arbori cu balot, cu coroană formată la înălțimea care să nu incomodeze gospodăria aeriană (Robinia pseudacacia „Umbraculifera”, Catalpa bignonioides „Nana”, Liriodendron tulipifera „Fastigiata”, Liquidambar styraciflua, Albizzia julibrissin, Crataegus laevigata „Paul Scarlet” etc.) înspre șosea, distanța dintre arbori de 4 m. În plan secund se vor planta arbuști pentru gard viu (Pyracantha sp., Forsythia x intermedia, Lonicera sp., Kerria japonica „Pleniflora”, Ligustrum ovalifolium, Buxus sempervirens etc.), iar înspre trotuar se vor planta și plante floricele anuale și perene (Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula, Hosta sp., Aster novi-angliae, Dianthus sp., Chrysanthemum indica, Vinca minor, Lavandula angustifolia etc.) sau trandafiri de talie mare (120 cm).

O astfel de amenajare va aranja vegetația în trepte: arbori – arbuști – plante floricele. În funcție de expoziția și de durata de însorire a străzii se recomandă plantarea de plante floricele.

Pe zonele cu expoziție nordică sau cele cu durata de iluminare de maxim 2 ore se vor folosi plante iubitoare de umbră: Hosta sp., Vinca minor, Pachysandra terminalis, Hydrangea sp., Impatiens sp., Rhododendron sp. etc. Vinca minor și Pachysandra terminalis sunt specii acoperitoare ce pot fi utilizate în loc de gazon pe porțiunile foarte umbrite.

Pe latura cu expoziție sudică sau cu mai mult de 4 ore de iluminare se vor planta plante floricele anuale și perene iubitoare de soare și lumină: Portulaca grandiflora, Tagetes erecta, Tagetes patula, Lavandula angustifolia, Gazania splendens, Coleus sp. etc. Un rol esențial în diminuarea poluării, în general și a atmosferei în special, îl are cultivarea de plante rezistente la poluare.

De asemenea se recomandă revitalizarea aliniamentelor stradale plantate. Aliniamentele plantate pot constitui o barieră de vegetație împotriva poluării și a zgomotului (aliniamente de: catalpă, salcie crețată și de salcie roșie). Speciile arbustive care pot asigura prin înflorire un decor eșalonat pe toată perioada anului sunt:

primăvară: gutuiul japonez (Chaenomeles japonica), hibiscus (Hibiscus syriacus), spirea (Spirea bumalda), bujorul (Paeonia lactiflora), ploaie de aur (Forsythia x intermedia), sunătoare ornamentală (Hypericum calcynum).

În perioada de toamnă-iarnă vor asigura decorul speciile cu frunziș permanent verde și fructificație decorativă: Cotoneaster dammeri (fructe de culoare roșie, iar în perioada iarnă colorația frunzelor devine roșie), Mahonia aquifolium (frunze persistente și fructe de culoare negre-albăstrui), Yucca gloriosa (frunze persistente și florile albe cu o perioadă lungă de înflorire).

Speciile rășinoase asigură un decor permanent verde pe toată perioada anului: Juniperus horizontalis "Blue Chips", Juniperus horizontalis "Andora Compacta", Pinus nigra "Austriaca".

3.11. IMPREJMUIRI

3.11.1. Imprejmuirea este partial transparenta si partial opaca, cu inaltimi de minim **2,00 metri**, realizata din panouri de gard din beton si panouri de gard din plasa bordurata. Prezentul RLU face recomandarea de realizare de imprejmuiri transparente dublate de vegetatie pe toate limitele parcelei, limitele laterale si posterioara pot fi opace din motive de siguranta.

3.11.2. Portile de intrare se vor deschide obligatoriu spre incinta si nu spre domeniul public.

3.12. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

3.12.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE (P.O.T.),

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

POT = 40.00% ; CUT = 1.50; Hmax = 10.00m;

Regim de inaltime Ds+P+2E

Depasirea valorilor indicilor urbanistici se admite numai cu avizul CLC si numai in proportie de 20% in urma solicitarii de catre serviciul de specialitate al Primariei mun. Targoviste insotite de justificarea imposibilitatii respectarii acestora.



INTOCMIT

Sef proiect:

arh. urb. GEORGE BUDA

Echipare edilitara:

ing. Eftimescu Doina

