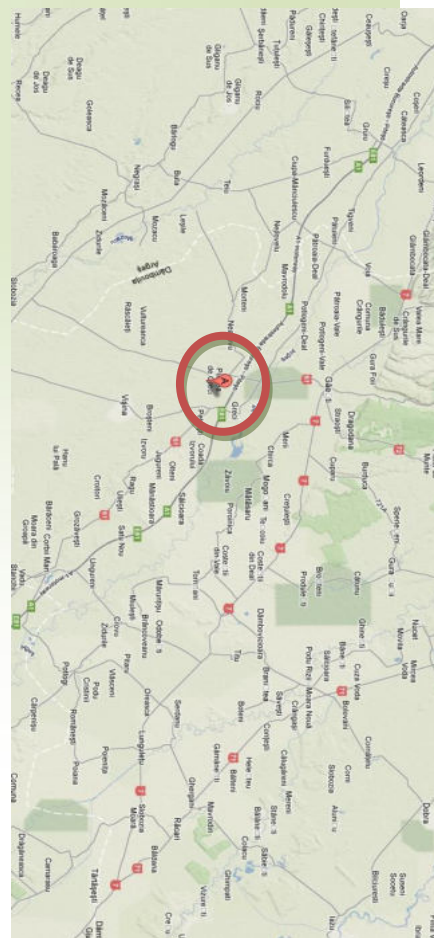


PLAN URBANISTIC ZONAL



CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES si IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT: JUD. DAMBOVITA, MUN. TARGOVISTE,
STR. PROF. CORNEL POPA, NR. 21, NC 89303,
JUD. DAMBOVITA

BENEFICIAR: SC EMB ONE INVEST SRL

PROIECT NR.: 1475/03.2024

Continut

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Piese desenate
- Anexe
- Avize
- Studiu geo

CONTINUTUL PUZ SI RLU**MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE**

- 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente ale cadrului natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Situati existenta, ocuparea terenurilor
- 2.5 Echiparea edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.8 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Elemente esentiale ale temei de proiectare
- 3.2 Valorificarea cadrului natural, oportunitati
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial,indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI RLU LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 50/19.01.2024
ACT DE ALIPIRE NR. 2368/09.11.2023
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE Nr. Cadastral 89303
EXTRAS DE CARTE FUNCARA
AVIZ DE OPORTUNITATE
AVIZ AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI DAMBOVITA
AVIZ COMPANIA DE APA TARGOVISTE - DAMBOVITA
AVIZ DISTRIGAZ SUD SA
AVIZ DEER S.A.
AVIZ ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA
AVIZ STS
AVIZ "APELE ROMANE"- SGA
AVIZ PETROM
AVIZ ISU
PUNCT DE VEDERE PROIECTANT PUG IN CURS DE ELABORARE

AVIZ INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN DAMBOVITA- BIROUL RUTIER-

DOVADA ACHITARE TAXA INREGISTRARE REGISTRU URBANISTILOR
STUDIU GEOTEHNIC
STUDIU TOPO VIZAT OCPI DAMBOVITA,
STUDIU DE CIRCULATIE
STUDIU ECHIPARE TEHNICO EDILITARA

PIESE DESENATE

PLANSA 1 - ÎNCADRARE IN PUG MUN. TARGOVISTE si INCADRARE IN ZONA - ORTOFOTOPLAN	SCARA 1:5000; 1:2000
PLANSA 2 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - DISFUNCTIONALITATI	SCARA 1 : 500
PLANSA 3 - REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCTIONALA	SCARA 1 : 500
PLANSA 4 - REGLEMENTARI URBANISTICE, - PROPUNERE MOBILARE, CIRCULATII	SCARA 1 : 500
PLANSA 5 - REGLEMENTARI - ECHIPARE - EDILITARA	SCARA 1 : 500
PLANSA 6 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA 1 : 500

INTOCMIT,
ARH GEORGE BUDA



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	MUN. TARGOVISTE, STR. PROF.CORNEL POPA, NR. 21, JUD. DAMBOVITA
Beneficiar:	EMB ONE INVEST S.R.L. Sediul: mun. Târgoviște, str. Șoseaua Găești, nr. 10, biroul 1, jud. Dâmbovița.
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Elaborator:	ARHICAD SRL str. Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, Targoviste, Dambovita
Sef proiect:	arh. urb. BUDA GEORGE (Dz₀; E)
Echipe edilitara :	ing. EFTIMESCU DOINA (F₄; G₁)
Data elaborarii:	MARTIE 2024; nr.pr. 1475

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 aliniere, 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

afereant 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 .

Amplasamentul care face obiectul studiului constituie o parcela de teren situata in intravilanul municipiului Targoviste, **UTR 13**, cu posibilitatea de acces direct din str. Prof. Cornel Popa.

Vecinatatea amplasamentului studiat este ocupata de terenuri aflate in intravilan cu functiunea arabil .

Funciunea dominanta zonei: **Pp- parcuri, gradini de cartier, scuaruri si**

TAGR – terenuri agricole rezervate pentru construirea de locuinte

Tipuri de subzone functionale: **C, LMu1, Lmu2, ISc, IScu, Ism,Isct, I, ISp, Ist, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR**

Terenul in suprafata de **5629.00 mp** este proprietatea **EMB ONE INVEST SRL** conform **Actului de alipire** autentificat sub **nr 2368/09.11.2023** de notar public Haralambie Bogdan.

Imobilul nu are statut de monument istoric si nu este amplasat intr-un sit arheologic clasat.

Este situat in raza de protectie a unei sonde Petrom, iar zona este inundabila in caz de avarie la barajul Pucioasa de pe raul Ialomita.

Scopul PUZ este de CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN .

In Certificatul de Urbanism nr. 50/19.01.2024 eliberat de Primaria Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament afereant pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona afereanta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati etc.

- **Conform prevederilor Planului Urbanistic General si al Regulamentului Local de Urbanism afereant mun. Targoviste, imobilul este amplasat in zona TAGR – terenuri agricole rezervate pentru locuinte (etapa peste 10 ani). Pentru aceasta zona nu se prevad indicatori urbanistici.**

- **CONFORM PREVEDERILOR LEGII 350 / 2001, REPUBLICATA, ART. 47, ALIN. 3, LIT. d), COROBORAT CU ART.65, ALIN (1), ESTE NECESARA INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM PUZ CE VA FI SUPUSA ANALIZARII SI APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TARGOVISTE.**

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

In plansa nr.1- Incadrarea in PUG mun. Targoviste” si ” 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 intravilanul mun. Targoviste

Parcelele din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta arabil.

Conform Certificatului de urbanism nr. 50/19.01.2024 eliberat de Primaria mun. Targoviste:

- Functiunea dominanta zonei : **Pp- parcuri, gradini e cartier, scuaruri si TAGR – terenuri agricole rezervate pentru construirea de locuinte**
- Tipuri de subzone functionale : **C, LMu1, Lmu2, ISc, lscu, lsm,lsct, I, ISp, Ist, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR**

2.2. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere morfologic, zona studiata apartine Campiei Romane partea de nord subunitatea Campia Targovistei.

Din punct de vedere geomorfologic apartine teraselor superioara, inferioara si joasa de pe partea dreapta a raului lalomita.

Este caracteristic subcarpaților interni ai lalomiței. Subcarpații interni, apar ca o regiune de interfață carapato – 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 Măgurii se dezvoltă sub forma unor platouri înalte ale căror racorduri cu zona de terasă a râului lalomita sau cu zonele depresionare create de rețeaua hidrografică din zonă se realizează prin pante abrupte uneori afectate de prăbușiri sau alunecări de teren.

De-alungul 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 lalomita 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 lalomita, care are un traseu relativ rectiliniu si care transporta debite imponente la viituri. In acest caz un component torential, dezvoltand forte erozionale importante, ce au ca rezultat adancirea albiei si instabilitatii ale malurilor. Raul are un curs permanent cu debit variabil influentat de precipitatiile ce cad.

Hidrogeologie

Principalul curs de apa este lalomita. Raul are un curs permanent cu debit variabil influentat de precipitatiile ce cad ; are o panta de scurgere accentuata (35%) ceea ce-i permite o puternica actiune de eroziune si transport, depunerea constand in elemente grosiere.

Apele subterane sunt cantonate in depozitele Cuaternarului cu directia de curgere nord vest - sud est, cu nivelele hidrostatice cuprinse intre 7 m pe terasa joasa si 14-17m pe terasa inferioara, iar pe terasa superioara la 11-20m

Geologie

Din punct de vedere geo – tectonic, zona apartine 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 petroflifere 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 lalomita 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 lalomita 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 caracterizeaza printr-un climat temperat cu caracter continental mai pronuntat. Regimul climatic este influentat de pozitia geografica intre sectorul montan si cel de campie, precum si de circulatia maselor de aer. Iernile nu sunt foarte reci, bogate in precipitatii, iar verile sunt calde cu precipitatii moderate.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele valori :

- temperatura medie anuala este de +10°C.
- temperatura maxima absoluta +40.4°C
- temperatura minima absoluta -28.0°C
- radiatia solara globala 125.390 cal cm²/an
- adancimea maxima de inghet: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitatii medii anuale : 600mm
- sarcina data de zapezi 2.0kN/m², conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referinta a vantului este de 27m/sec, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referinta, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa
- vanturi dominante NV - V- NE si 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 $a_g = 0.28$ g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.00$ 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 ruperii 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 timpi pentru ruperea barajelor.

În toate situațiile studiate s-a considerat o scurgere permanentă în albie de $Q = 50$ m³ / 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 Ialomița.

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 exploatarea 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 si recomandari ale raportului de mediu :

- prin PUZ nu sunt afectate caracteristicile naturale speciale ale zonei, nefiind identificate endemisme, specii rare si/sau pe cale de disparitie care ar putea fi afectate de dezvoltarea spatiala a planului ;
- nu este afectat patrimoniul cultural al comunitatii din zona ;
- zona studiata nu este supusa la riscuri naturale previzibile
- se vor respecta reglementarile in domeniul protectiei mediului ;
- va fi implementat un sistem de monitorizare permanent daca este cazul ;
- nu este cazul folosirii terenului in mod intensiv.

2. 3. Circulatia

Accesul la amplasament se face din str. Prof. Cornel Popa (centura ocolitoare a municipiului Targoviste)

Starea tehnica a drumului public care asigura accesul pe parcela studiată, este buna.

In prezent STR. PROF. CORNEL POPA care invecineaza parcela la nord pe toata lungimea sa, e drum de centrua ce leaga DN 72 (Ploiesti- Pitesti) prin intermediul Str Gimanzului cu str. Calea Ialomitei care deasemenea face parte din cntruă ocolitoare a mun Targoviste ce desubeaza in Calea Bucuresti (DN 71 Bucuresti – Targoviste)

Str. Prof. Cornel Popa este recent modernizata si are latimea de aproximativ 13.27m (la km 400) si 12.94m (la km 500) din care 8.00m parte carosabila, si trotuare pietonale de cate 1.00m de-o parte si de alta a strazii, nu sunt prevazute santuri pt. colectarea apelor pluviale - necesita modernizare.

Zona este foarte accesibila pentru ca se afla pe Str. PROF. CORNEL POPA ce debuseaza in DN 72 Ploiesti- Targoviste si face parte din centura ocolitoare a mun. Targoviste.

Circulatia majora in zona se desfasoara pe str. Str. PROF. CORNEL POPA, Incadrata in categoria a IV-a, aceasta artera rutiera amenajata cu cate o banda de circulatie pe sens,

Pe intreg traseul Str. PROF. CORNEL POPA sunt amenajate intersectii la nivel cu accesele rutiere la unitatile socio-economice, sunt montate indicatoare rutiere ce asigura prioritatea pentru circulatia rutiera pe arterele de rang superior. Astfel circulatia rutiera se va desfasura in flux continuu oferind conditii optime si in siguranta.

Profil transversal

In profil transversal Str. PROF. CORNEL POPA are urmatoarea configuratie in zona amplasamentului studiat.

- 2x 4.00 m – parte carosabila din mixture asfaltice;
- 2 x 1.00m - trotuar pietonal
- 1 x 1.00-1.30m - spatii verzi (pe partea staga)
- 1 x 2.13-2.50m - spatii verzi (pe partea dreapta)

Condiiti speciale:

Racordarile la utilitatile existente in zona se vor realiza fara afectarea partii carosabile a str. Prof. Cornel Popa.

Capacitatea de transport

Conform STAS 10144/5/1989 – “Calculul capacitatii de circulatie a strazilor” – capacitatea de circulatie se defineste ca fiind numarul maxim de vehicule care se pot deplasa intr-o ora, in mod fluent si conditii de siguranta a circulatiei printr-o sectiune data putand fi influentata de urmatoarii factori:

- caracterul circulatiei(fluxuri continue , discontinue);
- caracterul traficului(intensitate, frecventa, viteza medie de circulatie, compozitia traficului);
- elementele geometrice ale retelei rutiere;
- caracteristicile suprafetei de rulare;
- organizarea circulatiei rutiere.

Datorita pozitiei sale in cadrul tramei rutiere majore a mun. Targoviste, a rolului sau de conectare cu celelalte drumuri nationale, precum si a gradului ridicat de echipare edilitara, zona studiată, adiacenta strazii Prof. Cornel Popa, se afla in 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 generala se apreciaza ca circulatia rutiera pe intreg traseul STR. PROF. CORNEL POPA se desfasoara, la data intocmirii documentatiei, fara disfunctionalitati majore care sa impuna masuri suplimentare pentru fluidizarea circulatiei.

2.4. Situatia existenta, ocuparea terenurilor

In plansa nr. 2 -" Situatia existenta" sc 1: 500 se prezinta limita zonei studiata in PUZ, limita zonei care a generat PUZ, vecinatatile si categoria de folosinta actuala a terenului, proprietatea beneficiarului. In aceeaasi plansa este prezentat regimul de inaltime al cladirilor si starea fizica a acestora.

Terenul este liber de constructii si este neimprejmuit.

Suprafata terenului : **5629.00mp**

Categoria de folosinta : Arabil

Forma terenului este neregulata cu deschiderea la str. Prof. Cornel Popa pe o latime de 114.40m si are urmatoarele **vecinatati**:

- Nord - str. Prof. Cornel Popa - 114.40m
- Est - Mihai Vasile - 49.04m (teren liber de constructii)
- Sud - Catangiu Florea - 5.68m (teren liber de constructii)
 - Ivan Florea - 10.70m (teren liber de constructii)
 - Catangiu Gheorghe - 9.78m (teren liber de constructii)
 - Tone Florea - 9.79m (teren liber de constructii)
 - Anghel Maria - nr. Cad. 8330 - 12.70 m (teren liber de constructii)
 - Dumitru Eftimie - 10.37m (teren liber de constructii);
 - Nicolae Paraschiva- nr. Cad 660 - 10.70m (teren liber de constructii);
 - Sfetcu Stefan - 52.87 m (teren liber de constructii);
- Vest - teren administratie Primarie -27.03 m (teren liber de constructii)
 - Alexe Cristian, Alexe Stefan - nr. Cad. 73711 - 42.86 m (teren liber de constructii)

INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE PE CONTURUL TERENULUI

Sistem de proiectie Stereo 1970

NR PCT	X	Y
20	537121.7670	381664.5200
22	537141.3420	381657.3269
24	537149.3370	381654.3890
25	537153.8460	381652.7320
26	537172.9390	381644.9430
5	537193.4070	381636.6380
104	537227.8560	381621.7790
146	537215.6950	381610.1010
147	537172.8890	381568.9960
154	537169.8988	381573.8271
148	537165.6560	381580.6820
149	537164.2670	381582.9250
150	537161.7260	381587.0310
151	537159.1180	381591.2440
152	537154.7770	381594.6950
153	537151.4580	381597.3330
9	537152.6100	381597.9520
10	537147.3740	381601.0500
11	537142.8010	381603.7550

12	537135.4900	381611.1140
13	537127.9480	381618.7060
14	537121.3300	381626.3510
15	537083.8240	381605.8130
23	537094.1830	381621.8410
18	537098.4995	381628.5197

In momentul de fata, accesul carosabil la amplasament este **neamenajat**, se propune a se realiza doua accese carosabile si pietonale la str. Prof. Cornel Popa corespunzator functiunii viitoare .

In conformitate cu Avizele de la Compania de apa, gaze electrice, parcela nu este traversata de conducte publice care sa necesite protectie, dar se afla in raza de protectie a unei sonde Petrom.

- **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 neselectiunată a deșeurilor, în vederea reciclării, refolosirii, recuperării sau valorificării lor;
 - Cursul raului Ialomită 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 TAGR – terenuri agricole rezervate pentru construirea de locuinte (etapa peste 10 ani) -nereglementat urbanistic	Utilizarea terenurilor pe baza unor destinatii urbanistice noi reglemetate prin PUZ LC- ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME POT max.= 20.00%; CUT max.= 2.00 NR. NIV=9; Hmax=30.00m
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 la cca 220m spre str. Gimnaziului.

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 la cca 220m spre str. Gimnaziului.

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 persoana juridica pentru construire unui bloc de locuinte colective cu 99 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 nr. 50/19.01.2024 :

- Functiunea dominanta zonei : **Pp- parcuri, gradini de cartier, scuaruri si TAGR – terenuri rezervate (etapa peste 10 ani) pentru construirea de locuinte**
- Tipuri de subzone functionale : **C, LMu1, Lmu2, ISc, lscu, lsm, lsct, I, ISp, Ist, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR**

3.3 Valorificarea cadrului natural

Inserarea unui bloc de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, duce la dezvoltarea zonei de locuit a mun. Targoviste. Prin modul de amplasare al blocului de locuite colective, ordonat, tinand seama de documentatiile de urbanism elaborate anterior si de imediata vecinate, 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 determinat prin situarea blocului pentru locuinte colective in centrul amplasamentului si caracterul existent a zonei invecinate (TAGR – terenuri agricole rezervate pentru realizarea de locuinte). Se acorda mare atentie deosebita volumetriei si aspectului arhitectural al cladirii precum si a amenajarilor exterioare.

Restul terenul 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 printrun 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 for 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 intreste printr-un tesut ordonat si functional.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 4 – “Reglementari urbanistice, propunere mobilare - circulatii” 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 parcela si profilul stradal propus pentru aleile carosabile din incinta, drum cu structura asfaltica.

Sistemul rutier al racordului

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
 - 5 cm binder – BAD 25;
 - 6 cm AB 25;
 - 15 cm piatra sparta;
 - 30 cm balast.
- Noile accese rutiere, atat cel de racord la Str. PROF. CORNEL POPA cat si cele interioare se vor amenaja cu o structura de tip rigid, din beton rutier.

Mod de semnalizare

Propunerile privind modul de semnalizare a circulatie rutiere in zona obiectivului sunt conforme cu prevederile STAS 1848/1/2/3/2011 – semnalizare verticala si STAS 1848/7/2004 – semnalizare orizontala.

Propunerile constau in:

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

In plansa „Plan de situatie” sunt marcate in mod distinct zonele de amplasare a indicatoarelor rutiere si marcajele la sol.

Scurgerea apelor in zona accesului

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul drumului se face prin sistemul de colectare ape pluviale ce se va monta sub trotuarele pietonale ce va descarca apele sistemul de colectare ape pluviale aferent Str. PROF. CORNEL POPA .

Sistematizarea verticala va fi astfel conceputa incat panta aleilor carosabile si pietonale create in incinta cat si apele pluviale de pe invelitoare sa se colecteze si sa le dirijeze spre sistemul de canalizare propus pe parcela.

Parcare-garare

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” . Imobilul va avea 99 de apartamente iar prin proiect s-au prevazut 100 locuri de parcare amenajate in exteriorul imobilului la cota terenului amenajat. (minim 1 loc pt fiecare unitate locativa)

Acestea se vor amenaja in partea de est a cladirii propuse si vor fi realizate la 90° si dimensiunile de 2,50 x 5,0m/loc. In zona destinata parcajelor, circulatia rutiera se desfasoara cu in ambele sensuri – avand latimea de 5.50m, reglementata prin indicatoare rutiere si marcaje la sol specifice. Se vor prevedea obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii.

Platformele de circulatie si parcaje amenajate in incinta asigura atat fluxurile de functionare, cat

si accesul autovehiculelor de pompieri in situatia in care este nevoie.

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

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 planșa 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 locuinte si functiuni complementare ;**

- Subzona LC - aferenta constructiilor: edificabilul maxim stabilit pentru constructii

- Subzona CCr- circulatiei carosabile si pietonale private

- parcaje private pe lot - 100 locuri

- Subzona U echipamentelor edilitate: platforma amenajata pentru deseuri menajere si bazin subteran pt colectare ape pluviale

- SV - zona verde amenajata

- SVp – zona spatii verzi publice si locuri de joaca pentru copii 300mp – 5.33%

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: **P+8E**

Regimul de construire propus : izolat

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

Se va urmări 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 23.06% 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.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată 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 **5629.00mp**, se structureaza conform limitei edificabilului prezentat in plansa nr. 4 "Reglementari urbanistice" , astfel :

- **Alinierea la str. PROF. CORNEL POPA este de 13.00m** de la limita proprietatii (aliniamentul existent) si la 18.85m din ax STR. PROF. CORNEL POPA

- **Retragerile laterale** sunt la o distanta de **13.50m** fata de de limita proprietatii spre est respectiv **15.00m** fata de limita proprietatii spre vest.

- **Retragerea edificabilului fata de aliniamentul posterior** al parcelei este de **6.00m – 35.00m** fata de de limita proprietatii spre sud.

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

Cladirea se va 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 **P+8E**;
- **Rh max = 30.00m**
- **POT max = 20%, CUT max = 2.00**

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 unui bloc de locuinte colective P+8E.**

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 de tip terasa cu hidroizolatie si terase circulabile.
 Constructia va fi compusa din cca 99 apartamente compuse din 1, 2, si 3 camere.
 Vor fi amenajate 100 locuri de parcare 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: **P+8E**;

BILANT TERITORIAL												
	ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS			INDICI OCUPARE				
			mp	%	Sc (mp)	Sd (mp)	%	P.O.T	C.U.T.			
		SUPRAFATA TOTALA	5629,00	100,00%	5629,00		100,00%	MAXIM	MAXIM			
LC	ZONA PENTRU LOCUINTE SI COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	din care :	I - edificabil Constructii		0,00	1058,00	9522,00	18,80	20%	2,00		
			CC - total CC	0,00	0,00	2923,00		51,93				
			CCr - rutiere	0,00	0,00	1513,00		26,88				
					interioare	Ccp - pietonale	0,00	0,00	160,00		2,84	NR. NIV=P+8E H MAX =30,00m
					Ccpa - parcaje	0,00	0,00	1250,00		22,21		
					U - zona tehnico edilitara	0,00	0,00	50,00		0,89		
					SPv - zona spatii publice, loc de joaca pt copii	0,00	0,00	300,00		5,33		
		SV - zona verde amenajata			1298,00		23,06					
		TOTAL	5629,00	100,00	6008,00		106,73					
ZONA PENTRU LOCUINTE SI COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE												
ZONE VERZI, DE PROTECTIE SI AMBIENTALE												

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

Conform aviz favorabil conditionat nr. 22690 din 16.04.2024 emis de Compania de Apa Targoviste-Dambovita rezulta : - 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.

- Apele pluviale nu se vor deversa in reseaua de canalizare ape uzate menajere. Se propune construirea unor bazine de terentie a apelor meteorice in interiorul proprietatii.

- Reteaua de apa din zona, nu asigura presiunea necesara alimentarii cu apa potabila la etajele superioare ale constructiei, aceasta va trebui asigurata de catre beneficiarul constructiei prin mijloace proprii.

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- 80ML) 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

Distributia apei in incinta unitatii, se realizeaza prin **statia de pompare** din bazinul tampon, amplasata in camera tehnica de la parterul cladirii, care va asigura debitul si presiunea necesara tuturor apartamentelor din cladire, dar si pentru hidrantii 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.

Prepararea apei calde de consum se va realiza centralizat pentru intreaga cladire prin intermediul unei centrale termice de bloc , cu stocare apa calda menajera in boiler de 3000 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 parterul cladirii, in camera tehnica si furnizeaza caldura si apa calda tuturor locuintelor ce fac parte din acelasi ansamblu. 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 fiecărei 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, amplasata in camera tehnica de la parterul cladirii, care va asigura debitul si presiunea necesara tuturor apartamentelor din cladire, dar si pentru hidrantii 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: $q_{je} = 20$ 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 retea 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 ghebele 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 reseaua exterioara de canalizare pluviala.

Apele pluviale de pe suprafata parcarilor si zonelor betonate sunt preluate cu ajutorul unor guri de scurgere cu gratate 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 intr-un bazin subteran cu capacitatea de 695mc 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 studziata exista retea de gaze naturale la STR. PROF. CORNEL POPA la cca 220m spre str. Gimnaziului, se propune realizarea extinderii retelei 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 deserveste toate apartamentele.

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

Materialul folosit va fi PEHD. Pozarea retelei 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 retelei 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 Aleea 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 = 618kW

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 retea electrica subterana LES 20 KV , montare post de transformare
- pentru iluminatul incintei extindere retea 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 retele subterane în 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 constructiei 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 retele 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 coborâri 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 1-100, TE Porti , tabloul electric TECV si circuitele de iluminat exterior .

Tablourile electrice sunt echipate si cu protectie la descarcarile 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 intreruptorului 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 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 in plafonul fals cu led indicator adresabile,
- butoane manuale de avertizare incendiu,
- sirene de avertizare (interioare și exterioare),
- centrala de detectie si semnalizare incendiu.

Gestionarea deseurilor menajere.

Deseurile solide vor fi colectate selectiv (menajer, hartie, plastic, sticla) in interiorul cladirii in cosuri de gunoi, iar in exterior in pubele ecologice si vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

Deseurile solide din exploatare vor fi de natura deseurilor menajere. In timpul edificarii constructiei se va incheia un contract cu o firma specializata in colectarea deseurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de constructii, etc)

Colectarea gunoiului menajer se va face in europubele, selectionate (menajer, hartie, plastic, sticla), amplasate pe o platforma special amenajata in interiorul proprietatii si va fi preluat de o firma de salubritate specializata, autorizata, in baza contractului de prestari de servicii pe care il va incheia investitorul.

In gestionarea deseurilor se vor respecta prevederile legislatiei in vigoare: OUG nr. 78/2000, aprobata prin Legea nr. 426/2001, modificata si completata prin OUG 61/2006, OUG nr.16/2001, aprobata prin Legea nr.465/2001 privind gestionarea deseurilor reciclabile, H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor.

SANATATEA POPULATIEI

Constructiile se vor incadra pe deplin in cerintele prevazute de Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitara a proiectelor obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu impact asupra sanatatii publice”.

Vor fi respectate Normativele si STAS-urile referitoare la sanatatea publica, in special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturala si artificiala.

Constructiile sunt echipate cu instalatii, indeplinind toate standardele in acest sens.

Alimentarea cu apa calda se va realiza cu instalatii proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat reseaua publica de canalizare

Alimentarea cu energie electrica se asigura prin bransamente la reseaua de distributie din zona.

Incalzirea spatiilor interioare se va face in principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de incalzire avand ca sursa de energie gazele naturale.

Se prevad instalatii de conditionare aerului pentru fiecare unitate locativa.

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

Distanta pana la prima locuinta este de peste 240m spre vest si la 220m spre est la 330m spre sud si la 220m spre nord, de la limita zonei edificabile si este separata prin fasie de protectie (spatiu verde – cu plantatii de talie medie);

APARARE CIVILA

Obiectivul propus nu este prevazut cu subsol si astfel se va incadra in specificatiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la constructia adapostului.**

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 în 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 saptura (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 rețeaua 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 schimbari 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 infrumuseteze compozitia 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, insorire etc.) Nu sunt necesare schimbări 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.

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

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

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

Etapa 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 OBICTELOR 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. nr. 50/19.01.2024**, 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 minimale 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 **5629,00mp** ce reprezinta parcela care face obiectul PUZ in vederea **"CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA , REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN"**
- * 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 LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN** »

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 LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN**" in MUN. TARGOVISTE, STR. PROF. CORNEL POPA, NR. 21, 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 modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

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

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 453 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor ;**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 289 /2006;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- **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 de **5629,00mp**.

3.1.2. Terenul care face obiectul PUZ este situat in **intravilanul** mun. Targoviste, este in suprafata de **5629.00mp** este proprietate privata persoana juridica **EMB ONE INVEST S.R.L. conform Actului de alipire** autentificat sub **nr 2368/09.11.2023** de notar public Haralambie Bogdan.

Parcellele din vecinatatea amplasamentului au categoria de folosinta arabil.

Scopul PUZ este de CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA, REALIZARE CALE DE ACCES SI IMPREJMUIRE TEREN"

In Certificatul de Urbanism nr. 50/19.01.2024 eliberat de Primaria Targoviste s-a impus elaborarea PUZ cu Regulament aferent pentru construire si stabilirea conditiilor de amplasare si conformare a cladirilor: zona aferenta edificabilului, regimul de inaltime, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale, modul de asigurare cu utilitati etc.

- **Conform prevederilor Planului Urbanistic General si al Regulamentului Local de Urbanism aferent mun. Targoviste, imobilul este amplasat in zona TAGR – terenuri agricole rezervate pentru locuinte (etapa peste 10 ani). Pentru aceasta zona nu se prevad indicatori urbansitici.**

- **CONFORM PREVEDERILOR LEGII 350 / 2001, REPUBLICATA, ART. 47, ALIN. 3, LIT. d), COROBORAT CU ART.65, ALIN (1), ESTE NECESARA INTOCMIREA UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM PUZ CE VA FI SUPUSA ANALIZARII SI APROBARII IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TARGOVISTE.**

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 nr. 50/19.01.2024:**

- Functiunea dominanta zonei : **Pp- parcuri, gradini e cartier, scuaruri si TAGR – terenuri agricole rezervate pentru construirea de locuinte**
- Tipuri de subzone functionale : **C, LMu1, Lmu2, ISc, lscu, lsm,lsct, I, ISp, Ist, ISsp, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR**

Destinatia functionala propusa pentru suprafata de teren de 5629,00mp, care face obiectul prezentului PUZ - **LC - ZONA PENTRU LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (P+8E)**

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).

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.4)

CONSTRUCTII PROPUSE: rezidentiale (bloc 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 L - ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE COLECTIVE)

Zona CC - ZONA CAI DE COMUNICATIE

Ccr - SUBZONA -CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PE PARCELA

Ccp - SUBZONA - CAI DE COMUNICATIE PIETONALA 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 - BAZIN 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 (P+8E)**

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 **20,00%**.

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

Alinierea la strada STR. PROF. CORNEL POPA este de 13.00m de la limita proprietatii (aliniamentul existent) si la 18.85m din ax STR. PROF. CORNEL POPA

3.1. Retragerea fata de limitele laterale de proprietate :

- **Nord:** la **min.13.00m** fata de limita proprietatii
- **Est:** la **min. 13.50m** spre limita proprietatii ,
- **Sud :** **min. 6.00- 35.00m** spre limita proprietatii
- **Vest:** **min. 15.00m** spre limita proprietatii.

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.

3.4. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Cladirile se vor amplasa **izolat** pe parcela, alinate 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 5.50metri** , 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

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"**. Imobilul va avea 99 de apartamente iar prin proiect **s-au prevazut 100 locuri de parcare amenajate in exteriorul imobilului la cota terenului amenajat. (1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa)**

Acestea se vor amenaja in partea de est a cladirii propuse si vor fi realizate la 90° si dimensiunile de 2,50 x 5,0m/loc. In zona destinata parcajelor, circulatia rutiera se desfasoara cu in ambele sensuri – avand latimea de 5,50m, reglementata prin indicatoare rutiere si marcaje la sol specifice. Se vor prevedea obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii si locuri pentru parcare autoutilitarelor de transport persoane pentru personal.

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

NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC

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 in 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 fiecare 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 – H = 30.00metri

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 calitatative deosebite, in conformitate cu functiunea si fara a afecta aspectul zonei.

Pe terenul descris mai sus se **propune construirea unui bloc de locuinte colective P+8E.**

Structura de rezistență a suprastructurii va fi alcătuită din cadre de beton armat, pereti din zidarie de BCA, tencuiti, cu termosistem la pereti 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.

Constructia va fi compusa din cca 99 apartamente compuse din 1, 2, si 3 camere.

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: **P+8E;**

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 5.33% 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 gospodăria 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 floricole 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 floricole 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 floricole. În funcție de expoziția și de durata de însorire a străzii se recomandă plantarea de plante floricole.

Pe străzile 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 floricole 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: primăvaravara: 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 = 20.00% ; CUT = 2.00; Hmax = 30.00m;

Regim de inaltime P+8E

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