

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL

VOLUMUL 1

MEMORIUL DE PREZENTARE

BENEFICIAR	ROPOTAN CĂTĂLIN și ROPOTAN ANDREEA SÂNZIANA
PROIECTANT GENERAL	GREENWOOD TECH GWT S.R.L., CIF: RO34108130
AMPLASAMENT	Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 68, NC88821
NR. PROIECT	I291/2023
DATA ELABORĂRII	FEBRUARIE 2025

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT	urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU Specialist cu drept de semnătura R.U.R. D ₃ D ₂₀ E
--------------------	--

MANAGER PROIECT	ec. Diana Călinescu
------------------------	---------------------

REDACTAT	urb. Mihai Nicolescu
-----------------	----------------------

PROIECTANT SPECIALITATE	ing. Corina Mereu
------------------------------------	-------------------

CUPRINS

1. INTRODUCERE	pag.
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
1.2 OBIECTUL PUZ	3
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	9
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	10
2.4 CIRCULAȚIA	12
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	15
2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	18
2.7 PROBLEME DE MEDIU	19
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	20
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	21
3.2 PREVEDERI ALE PUG	21
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	21
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	21
3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	24
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	28
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	29
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	30
3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	32

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **DENUMIREA LUCRĂRII**
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL
- **BENEFICIAR** : ROPOTAN CĂTĂLIN, ROPOTAN ANDREEA SÂNZIANA
- **PROIECTANT GENERAL** : GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
- **DATA ELABORĂRII** : FEBRUARIE 2025
- **AMPLASAMENT** : Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Calea Ialomiței, nr. 68, NC88821

1.2 OBIECTUL PUZ

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM**

Mentținerea în intravilanul municipiului Târgoviște, județul Dâmbovița, a parcelei cu **numărul cadastral 88821** și reglementarea urbanistică specifică în vederea realizării obiectivului de investiții "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL". Parcela în suprafața de 7.400,00 m² se află în intravilanul orașului Târgoviște, UTR 14, conform PUG aprobat prin HCL nr. 9/1998 și prelungit conf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018. Parcela reglementată a fost studiată în cadrul documentației de urbanism aprobat prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI".

Terenul este reglementat urbanistic, conform PUZ aprobat anterior, parcela aparține zonei Cc – Zonă funcțiuni complexe de interes public, L – Zonă rezidențială locuințe individuale pe lot și L – Zonă rezidențială cu interdicție temporară de construire până la devierea traseului LEA 110KV. Parcela are categoria de folosință arabil și este aflată în zona de impozitare B a orașului.

Parcela nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice sau ale altor zone protejate, conform Listei Monumentelor Istorice a Ministerului Culturii și Identității Naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 113 bis / 15.II.2016).

Parcela are următorul statut juridic:

- **Teren proprietate particulară în suprafață de 7400 mp conform Act de alipire autentificat prin nr. 429 din 29.03.2023 și Extras de carte Funciară pentru informare nr. 160366/28.10.2024.**

Conform TEMEI-PROGRAM, **prin PUZ se stabilesc următoarele zone delimitate** conf. pieselor desenate, în vederea identificării elementelor care influențează parcela reglementată:

ZONA REGLEMENTATĂ (care face obiectul prezentului PUZ) = **7.400,00 m²**

ZONA STUDIATĂ (ca vecinătate, cu reglementări urbanistice ilustrative, cu caracter de recomandare pentru preluarea în cadrul documentațiilor de urbansim viitoare) = **31.896,55 m²**

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 88821, CARE FACE OBIECTUL PUZ ARE URMĂTOARELE VECINĂȚĂȚI:

NORD	Gheorghe Simona
SUD	Drum, str. Calea Ialomiței – DCL 98
EST	Str. Calea Ialomiței – DCL 98
VEST	Str. Apusului – DE7/394-NC 87033

PARCELA CU NUMĂRUL CADASTRAL 88821 SE AFLĂ LA URMĂTOARELE DISTANȚE FAȚĂ DE CELE MAI APROPIATE LOCUINȚE:

NORD	0,41 km
SUD	0,37 km
EST	0,19 km
VEST	0,10 km

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ:**

- PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE aprobat prin HCL nr. 9/1998 și prelungit conf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018;
- PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobat prin HCL nr.383/29.11.2006.

- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ:**

- STUDIU GEOTEHNIC cu verificare la cerința Af – nr. 1208/19.10.2023;
- Plan de situație vizat OCPI Dâmbovița – nr. 1185/11.07.2023;

- **LISTA AVIZELOR NECESARE ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI PUZ**

Conform certificatului de urbanism nr. 367/04.05.2023, au fost solicitate și obținute următoarele avize/acorduri de amplasament:

- Aviz Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița nr. 49472/26.11.2024;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 61469-320.360.855/21.11.2024;
- Aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 3060241109014/28.01.2025;
- Aviz Orange Communications S.A. nr. VL/DB/623/09.08.2023;
- Aviz SGA Dâmbovița nr. 4454/ms/16.10.2023;
- Aviz APM Dâmbovița nr. 8954/5160/07.10.2024;
- Aviz DAPPP Târgoviște nr. 25585/09.08.2023;
- Aviz DSP Dâmbovița nr. 1905/07.09.2023;
- Aviz Poliția Rutieră Dâmbovița nr. 51/SR/2023;
- Aviz de oportunitate nr. 8/28.03.2024;

În baza expirării valabilității certificatului de urbanism 367/04.05.2023, a fost emis un nou certificat de urbanism cu nr. 1085/11.11.2024, urmând ca avizele obținute să fie păstrate, neexsistând modificări sau cerințe suplimentare din partea emițătorului și anume Primăria Municipiului Târgoviște.

- **DATE STATISTICE**

Nu este cazul

- **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Pentru realizarea ansamblului rezidențial, documentațiile privind circulațiile și echiparea tehnico-edilărită, vor fi întocmite și semnate de către ingineri autorizați pe fiecare domeniu în parte. Acestea vor conține breviare de calcul prin care se va evidenția modul în care capacitatea rețelelor de utilități existente în zonă va putea prelua viitoarele încărcări de sarcini, ca urmare a edificării ansamblului rezidențial. Se va întocmi studiu de însoțire, studiu de circulație prin care se va specifica modul de descărcare a traficului rutier nou creat către rețeaua rutieră existentă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zona reglementată prin PUZ a fost studiată în documentația de urbanism aprobată prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI", având ca scop dezvoltarea unei zone rezidențiale, fiind similară ca evoluție cu imediata vecinătate. Zona studiată, cât și vecinătatea au categoriile de folosință arabil, fiind amplasate la aproximativ 0,10 km față de cea mai apropiată locuință.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Parcela care face obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) a fost reglementată inițial prin Planul Urbanistic General (PUG) al municipiului Târgoviște în anul 1998, urmat de un plan urbanistic zonal specific pentru "Lotizare teren pentru construirea de locuințe și activități complementare locuirii" aprobat prin HCL nr. 383 din 29.11.2006. Această evoluție normativă subliniază intenția administrației locale de a promova dezvoltarea urbană echilibrată și integrată a zonei.

Zona propusă pentru dezvoltarea ansamblului rezidențial are o proveniență agricolă, fiind anterior utilizată pentru culturi de subsistență, ceea ce reflectă o slabă antropizare inițială. Poziționarea excentrică față de nucleul urban al municipiului Târgoviște, prezența rețelelor de utilități și accesibilitatea ridicată oferă un potențial semnificativ pentru dezvoltare, având în vedere că, începând cu perioada 2005-2007, zona a înregistrat o tranziție graduală către o structură urbană mai densă, marcând apariția locuințelor individuale, a instituțiilor și a serviciilor, precum și a zonelor de agrement.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Datorită morfologiei și suprafeței zonei reglementată, caracteristicilor funcționale, a istoricului zonei și a localității, a fluxurilor de circulație rutieră, zona reglementată are un potențial ridicat de dezvoltare, în sensul încurajării funcțiunilor de locuire colectivă și funcțiuni complementare acestora.

Dezvoltările recente din zonă subliniază o tendință de urbanizare accelerată și diversificată, cu o orientare către îmbunătățirea calității vieții urbane. Apariția unor investiții specifice mediului urban, inclusiv locuințe colective cu un regim de înălțime mediu și o densitate de construire ridicată, servicii și zone comerciale, reflectă un potențial însemnat pentru dezvoltarea unei comunități rezidențiale integrate și sustenabile.

Potențialul de dezvoltare a zonei reglementată prin PUZ pentru municipiul Târgoviște se prezintă substanțial, evidențiindu-se prin mai multe direcții strategice care ar putea contribui la creșterea sustenabilității și la îmbunătățirea calității vieții urbane:

1. Optimizarea Spațiului și Conservarea Resurselor Naturale

Creșterea regimului de înălțime permite utilizarea mai eficientă a spațiului urban disponibil, limitând expansiunea municipiului în zonele înconjurătoare și utilizând teritorii deja existente în intravilanul acestuia.

2. Promovarea Sustenabilității și a Eficienței Energetice

Densificarea urbană susține implementarea de soluții de mobilitate sustenabilă, incluzând transportul public eficient, traseele pentru biciclete și zonele pietonale. De asemenea, clădirile noi, proiectate conform unor standarde înalte de eficiență energetică, contribuie la reducerea consumului de energie și la diminuarea emisiilor de carbon.

3. Îmbunătățirea Accesibilității și a Serviciilor Urbane

O densitate mai mare facilitează accesul la o varietate de servicii și facilități, inclusiv opțiuni educaționale, de sănătate, comerciale și de agrement, îmbunătățind astfel calitatea vieții rezidenților și creând un mediu urban vibrant și dinamic.

4. Stimularea Economiei Locale

Creșterea densității de construcție poate atrage investiții în sectorul construcțiilor, comerț și servicii, generând oportunități economice și locuri de muncă, ceea ce contribuie la dinamismul economic al municipiului Târgoviște.

5. Crearea unei Comunități Durabile și Integrate

Prin planificarea atentă și integrarea de spații verzi și locuri de recreere în cadrul dezvoltărilor urbane, se poate îmbunătăți coeziunea socială și se pot crea comunități reziliente și sustenabile.

Prin urmare, zona reglementată prin PUZ deține un potențial semnificativ de dezvoltare durabilă, oferind oportunități ample pentru îmbunătățirea calității vieții urbane și pentru promovarea unui mediu sustenabil și integrat, în special prin alinierea reglementărilor urbanistice la tendințele de dezvoltare actuale față de cele aprobate anterior prin documentații de urbanism faza PUG și PUZ, în intervalul 1998-2006, neimplementate până în prezent.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Parcela reglementată prin PUZ, cu suprafața de 7.400,00 m² și numărul cadastral 88821, se află în UTR 14, în intravilanul municipiului Târgoviște, la est de trupul principal al intravilanului și centrul orașului. Accesul rutier și pietonal este asigurat prin strada Calea Ialomiței, strada Apusului și DE 135/2. Ca și poziționare față de ariile naturale protejate, zona reglementată se află la o distanță de 6,40 km față de cea mai apropiată arie protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124 și la o distanță de 13,42 km față de Bucșani, cod ROSCI 0014.

- **RELAȚIA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Zona reglementată se află în intravilanul localității, având relații cu privire la cooperarea în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general sau alte dotări urbane de interes public. Poziția zonei reglementată față de localitate este situată la est față de centrul UAT a orașului, accesibilitatea fiind asigurată de străzile Calea Ialomiței, Apusului și DE135/2.

Există următoarele rețele de infrastructura tehnico edilitară în vecinătatea zonei reglementată:

- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE RP PE 90;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PVC 400;
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ;
- CONDUCTĂ PLUVIALĂ;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

- **RELIEFUL:**

Municipiul Târgoviște este situat în câmpia subcolinară care-i poartă numele, parte a câmpiei piemontane înalte, la zona de contact dintre Subcarpații Getici și Câmpia Română. Orașul beneficiază de o așezare prielnică, în apropierea paralelei de 45°, anume 44°56' latitudine nordică și meridianul 25°26' longitudine estică.

Aflat la încrucișarea unor vechi drumuri comerciale (Buzău, Brăila, Giurgiu, Brașov, Câmpulung), municipiul reprezintă un important nod al căilor de comunicații rutiere și feroviare, găsindu-se la numai 78 km de București, la 48 km de Ploiești și la 110 km de Brașov.

Cadrul natural a asigurat condiții de habitat deosebit de prielnice pentru dezvoltarea unui centru urban, în jurul căruia au gravitat așezări rurale înșirate pe

văile mijlocii ale râurilor Ialomița și Dâmbovița. Târgoviștea de astăzi reprezintă un important centru cultural-istoric și turistic al țării.

Relieful parcelei care face obiectul PUZ este plan, antropizat, fiind liberă de construcții, nu prezintă risc de alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate.

▪ REȚEAUA HIDROGRAFICĂ:

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul municipiului Târgoviște se încadrează între 2 bazine hidrografice și anume:

1. Bazinul hidrografic Ialomița – Buzău cu râul Ialomița și afluentul său pârâul Milioara. Râul Ialomița prezintă o albie în formă de U, cu maluri înalte de 5.00 – 8.00 m și un gradient hidraulic de cca 2%, care permite scurgerea rapidă a apelor și de aceea zona nu prezintă potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate. În perioadele cu precipitații abundente, viiturile erodează intens malurile.

Pe râul Ialomița este amenajat un prag de fund, în aval de podul de la Teiș, pentru protejarea acestuia și apărării de mal. Din dreptul acestor amenajări este deviată apa lazului Morilor care a fost folosit în trecut la punerea în mișcare a morilor. Acest curs de apă prezintă maluri înalte de 0,5 – 1,5 m, acoperite cu vegetație. Din apa canalului este alimentat lacul artificial situat în Parcul Chindia.

În dreptul sediului Apele Romane, pe râul Ialomița este amenajată o acumulare cu baraj de beton, din care se formează un canal de aducțiune – derivația Târgoviște, prin care se dirijează apa către lacurile de la Văcărești de pe cursul pârâului Ilfov.

Pârâul Milioara în prezent are un debit temporar, a suferit importante modificări antropice în decursul timpurilor. El prezenta inițial un curs puternic meandrat.

2. Bazinul hidrografic al râului Argeș are ca afluent principal râul Dâmbovița. Râul Dâmbovița colectează pârâul Ilfov care străbate partea de vest a municipiului Târgoviște.

Pârâul Ilfov își are izvoarele prin pârâul Plaiului, sub dealul Priseaca și prezintă un curs permanent aproape paralel cu cel al râului Dâmbovița, cu numeroase meandre. Pe cursul său superior sunt amenajate prin baraje de pământ trei lacuri, cu dimensiuni variabile.

Din dreptul traversării DN 72 Târgoviște –Câmpulung Mușcel, pârâul Ilfov prezintă un curs amenajat, canalizat prin care s-au eliminat meandrele.

Rețeaua hidrografică nu influențează parcela reglementată prin PUZ.

▪ **CLIMA:**

Din punct de vedere climatic regiunea este sub influența subclimatului continental, cu temperatura medie anuală de 9 - 11° C și medie multianuală de cca. 10,7°C.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul analizat se situează în macrozona de intensitate seismică "8.1" (conform SR 11.100/1-93 zonarea seismică), iar conform Normativului P 101/2006, cu:

- $a_g = 0,24 g$
- $T_c = 1,6 \text{ sec}$

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054 – 77 este de 80 – 90 cm.

▪ **CONDIȚII GEOTEHNICE:**

Terenul destinat viitoarelor lucrări de construcții este situat în municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița. Peisajul în zonă este antropizat, fiind utilizat în scopuri de locuire, comerciale, de prestări servicii și agrement. Zona nu prezintă variații de relief, având o topografie plană.

2.4 CIRCULAȚIA

• **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE – DUPĂ CAZ.**

▪ **CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

Așezat la o veche răscruce de drumuri comerciale, orașul este și astăzi un nod feroviar și rutier, putând fi ușor abordat din toate părțile.

Municipiul Târgoviște este situat în vecinătatea capitalei României, la o distanță de 80 km de Aeroportul Internațional Henri Coandă. Prin Târgoviște trec drumurile naționale:

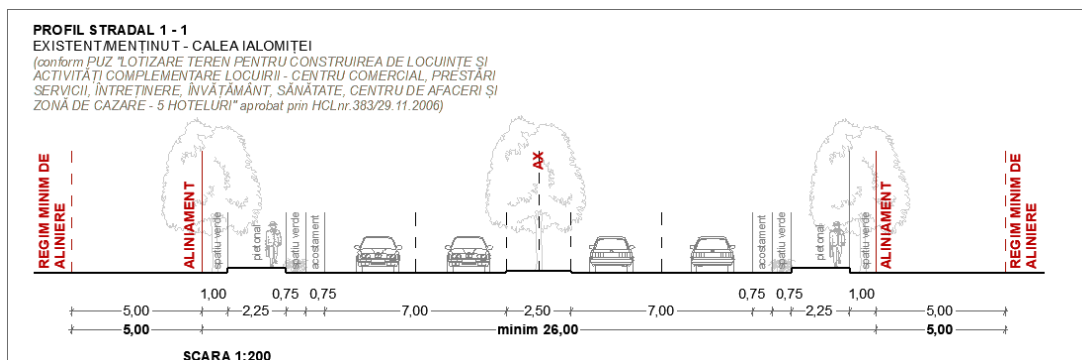
- DN71 - Tărtășești — Târgoviște — Pucioasa — Sinaia – 109 km
- DN72 - Găești — Târgoviște — Ploiești – 76 km
- DN72A - Târgoviște — Câmpulung – 61 km

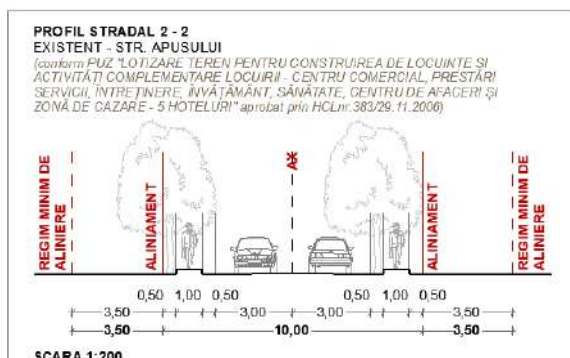
De asemenea, o serie de drumuri județene ajung în municipiu:

- DJ 711 Târgoviște — Matraca - Lazuri - Comișani - Băleni - Bujoreanca
- DJ 712 Târgoviște — Șotânga — Vulcana-Pandele — Brănești — Pucioasa
- DJ 718A Târgoviște — Mănăstirea Dealu
- DJ 719 Târgoviște — Valea Voievozilor
- DJ 721 Târgoviște — Colanu — Văcărești — Perșinari — Gura Șutii — Produlești — Costești Deal

Rețeaua stradală primară constă în artere de circulație ce asigură o capacitate ridicată de circulație și o viteză de deplasare mai rapidă pentru realizarea unor relații în cadrul localității ce leagă puncte importante.

În zona studiată prin PUZ se regăsesc străzile Calea Ialomiței și Apuslui și DE 135/2, care asigură circulația rutieră între corpul central al intravilanului localității și zona de studiu. Profilele străzilor Apuslui și al DE 135/2 au fost propuse pentru sistematizare în cadrul documentației PUZ, aprobată prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI", fiind necesară modificarea aliniamentelor existente și modernizarea acestora, a îmbrăcămînții existente, completarea cu spații pietonale, pluviale, etc, conform documentației aprobate anterior. Strada Calea Ialomiței se va menține pe poziția existentă, nefiind necesare modificări ale aliniamentelor stradale sau de modernizare.





▪ CIRCULAȚIA FERROVIARĂ

Nu este cazul.

▪ CIRCULAȚIA AERIANĂ

Nu este cazul.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZAREA A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI.**

Având în vedere destinația zonei reglementată, situată în intravilanul orașului Târgoviște, traficul existent este generat de activitățile prezente, de locuire, comerciale și de servicii, specifice, dar și de tranzit. Traficul rutier, aferent străzilor Calea Ialomiței, Apusului și DE 135/2, este compus preponderent din autovehicule de tonaj mic, dar și de tonaj mare - Calea Ialomiței fiind o arteră de tranzit. Nu există greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun sau intersecții cu probleme. Obiectivul de investiții propus presupune generarea unor valori de trafic suplimentare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona reglementată se prezintă similar din punct de vedere funcțional parcelarului existent în zona studiată. Funcțiunea dominantă a zonei conform PUZ aprobat anterior este de L – zonă de locuire cu următoarele funcțiuni complementare și compatibile admise: C (construcții cu amănuntul cu volum mic de desfășurare și transport); SP; TE; Cr.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

A fost analizată structura funcțională existentă în zona studiată și au fost preluate reglementările documentației de urbanism "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobată prin HCL nr.383/29.11.2006.

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ. Prin prezentul PUZ se propun următoarele zone funcționale și indicatori urbanistici noi: **Lc – Zonă locuințe colective, SVp – Zonă spații verzi cu caracter public și CCr – Zonă căi de comunicație rutieră.**

- **GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT**

Zona studiată prin PUZ este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$. Distanța dintre parcela reglementată și cea mai apropiată locuință este de 0,10 km.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Zona studiată prin PUZ este liberă de construcții. $POT_{existent}=0,00\%$, $CUT_{existent}=0,00$.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona reglementată are acces în mod direct din aliniamentul străzilor Calea Ialomiței, Apuslui și DE 135/2, prin transport cu mijloace proprii către serviciile și instituțiile de interes general ale Municipiului Târgoviște.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În prezent nu există spații verzi special amenajate în zona studiată.

Se vor amenaja spații verzi amenajate în procent de minim 30% din suprafața parcelei reglementată.

Prin zona funcțională propusă **SVp** se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Terenul nu prezintă pante, fiind plat, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel redus.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	1. str. Apusului si DE135/2 - imbracaminte pământ; 2. Lipsa spații verzi de aliniament, circulații pietonale; 3. Lipsă elemente specifice - raze de curbura, accese amenajate pe proprietate; 4. Reglementări aprobate anterior la faza PUG/PUZ neimplementate;
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	1. Profilele stradale sunt incomplete, fiind necesara amenajarea acestora;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	1. Intersecția dintre strada Calea Ialomiței și DE135/2, prin care se va face accesul către zona reglementată este subdimensionată, elementele geometrice fiind neconforme. Circulația autovehiculelor se realizează anevoios;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	1. Obiectivul de investiții nu este stânjenit sau stânjenește funcțiunile învecinate. În proximitate, anterior au fost reglementate succesiv funcțiuni similare (locuire individuală, zone instituții și servicii, locuire colectivă). Reglementările realizate anterior prin PUG (1998) și PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL,

	PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobat prin HCLnr.383/29.11.2006, nu au fost implementate, nefiind adaptate la direcția de dezvoltare organică a municipiului; 2. În prezent, parcelarul existent în imediata vecinătate are configurația specifică destinației inițiale, cea agricolă. Investițiile realizate în proximitate au fost dezvoltate ulterior operațiunilor de reparcelare și aprobării unor documentații de urbanism tip PUZ. 3. Distanțele față de cele mai apropiate locuințe individuale sunt: NORD: 0.41 KM, SUD: 0.37 KM, EST: 0.19 KM, VEST: 0.10 KM. Zona reglementată nu se află în relație de vecinătate directă și nu influențează zonele de locuire individuală;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu există fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ sau în zona studiată;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- nu există fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ sau în zona studiată;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, terenul este bun de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- conform Studiului Geotehnic elaborat, apa subterană NU a fost interceptată în foraje. Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile;
IX	RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia;
X	SURSE DE POLUARE
	- nu este cazul;

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII**

În zona studiată, există următoarele rețele tehnico-edilitare:

- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE RP PE 90;
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PVC 400;
- REȚEA DE ENERGIE ELECTRICĂ;
- CONDUCTĂ PLUVIALĂ;

Pentru asigurarea resurselor tehnico-edilitare se vor utiliza următoarele:

- Branșament la rețeaua de canalizare menajeră;
- Branșament la rețeaua de distribuție gaze naturale;
- Branșament la rețeaua de energie electrică;
- Branșament prin extinderea rețelei de apă aflată la o distanță de aproximativ 400 m față de amplasament, pe str. Gimnaziului (conf. Aviz Compania de Apă Târgoviște-Dâmbovița nr. 49472/26.11.2024);

În funcție de soluția proiectată care va fi supusă procesului de autorizare, ulterior aprobării prezentei documentații de urbanism, în baza avizului specific al operatorului emis pentru faza D.T.A.C., se vor prevedea și implementa soluțiile tehnice necesare pentru asigurarea în parametrii normali a apei potabile și a canalizării.

Platformele și parcurile din incintă vor fi dotate în vederea colectării și epurării apelor pluviale cu separatoare de hidrocarburi. Numărul și dispoziția separatoarelor de hidrocarburi vor fi stabilite în funcție de soluția proiectată la faza DTAC - PTh.

Separatoarele de hidrocarburi vor avea ca punct de descărcare bazine etanșe amplasate în propria incintă sau cu acordul operatorului de rețea, către rețeaua publică de canalizare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRU NATURAL-CADRU CONSTRUIT**

În zona studiată prin PUZ nu există cadru natural valoros, parcelele cuprinse în zona studiată prin PUZ sunt parcelele din intravilanul municipiului Târgoviște, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice și în domeniul public, fiind antropizate.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu există riscuri naturale și antropice în zona studiată prin PUZ.

- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE REPREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONA**

Nu există puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații din zona studiată prin PUZ sau elemente aferente categoriilor echipării edilitare care reprezintă riscuri pentru zona studiată prin PUZ. Au fost identificate conform Planului de Amplasament și Delimitare al bunului imobil construcții și instalații aferente sistemului energetic național (LEA 110KV) a căror zonă de protecție a fost trasată conform normativelor în vigoare.

- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Parcela cu NC 88821, care face obiectul PUZ, se află în la o distanță de de 6,40 km față de cea mai apropiată arie naturală protejată NATURA 2000 – Lacurile de pe Valea Ilfovului, cod ROSPA 0124 și la o distanță de 13,42 km față de aria naturală NATURA 2000 – Bucșani - cod ROSCI 0014.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ au fost respectate prevederile Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, consultarea populației fiind realizată la etapele:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare.
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare.
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională.

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei au fost prezentate în cadrul raportului informării și consultării publicului care fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general.

Pe parcursul informării și consultării publicului nu au fost formulate observații sau sesizate probleme legate de propunerile din planul de urbanism zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **STUDIU GEOTEHNIC**

Zona investigată nu prezintă risc de inundabilitate. Nivelul freatic NU a fost întâlnit în forajele geotehnice executate. Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.

- **PLAN DE SITUAȚIE VIZAT OCPI DÂMBOVIȚA**

Zona nu prezintă variații de relief semnificative, având o topografie plană.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform reglementărilor documentației de urbanism PUG Municipiul Târgoviște nr. 2229/05.07.1995, aprobat prin HCL nr. 9/1998 prelungit conf. OUG nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, zona reglementată este situată în UTR 14 și are acces din străzile Calea Ialomiței, Apusului și DE 135/2 și are categoria de folosință este arabil.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Se va menține o pondere de minim 30% din zona reglementată sub formă de spații verzi amenajate.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în incinta parcelei reglementată se realizează din strada DE 135/2, care intersectează ulterior străzile Calea Ialomiței și Apusului. Volumul de trafic care va fi generat de parcela reglementată va fi de nivel moderat.

Având în vedere situația identificată pe teren, volumele și tipurile de trafic preconizate, considerăm ca este necesară modernizarea amprizelor circulațiilor existente și modernizarea acestora.

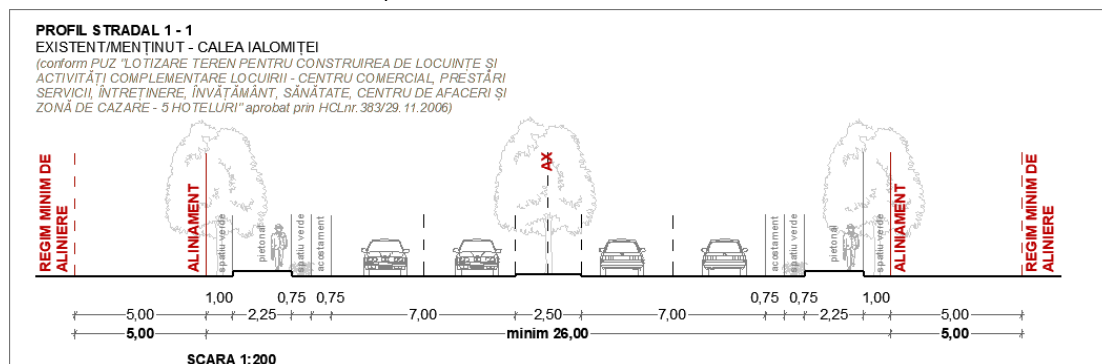
Profilele străzilor din zona studiată prin PUZ au fost propuse pentru extindere și modernizare, conf. documentației de urbanism aprobată anterior prin HCL nr. 383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI".

Se propune amenajarea profilelor propuse 2'-2' și 2"-2", menținerea aliniamentelor și elementelor străzii Calea Ialomiței, conf. profil 1-1 și amenajarea accesului în incinta parcelei cu NC 88821 din aliniamentul străzii DE 135/2., conf. pieselor desenate. Poziția și configurația accesului rutier și pietonal în incintă se va realiza la fazele de proiectare ulterioare, DTAC și PTh.

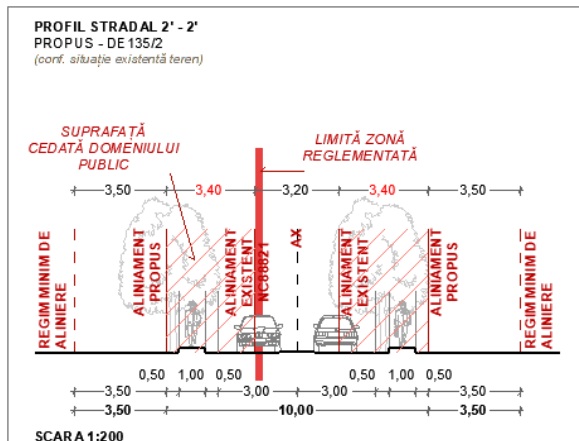
Platformele și parcurile din incintă vor fi dotate în vederea colectării și epurării apelor pluviale cu separatoare de hidrocarburi. Numărul și dispoziția separatoarelor de hidrocarburi vor fi stabilite în funcție de soluția proiectată la faza DTAC - PTh.

Separatoarele de hidrocarburi vor avea ca punct de descărcare bazine etanșe amplasate în propria incintă sau cu acordul operatorului de rețea, către rețeaua publică de canalizare.

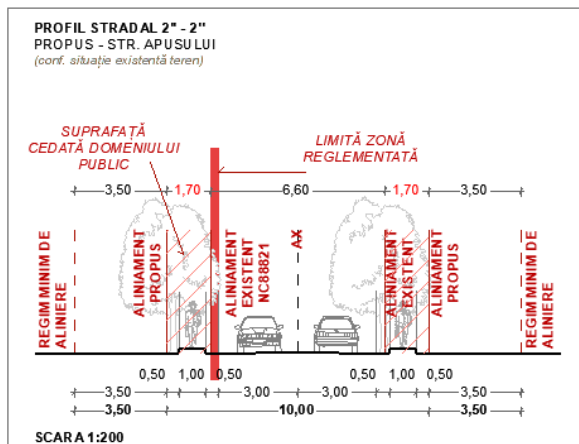
Profil stradal 1-1 Calea Ialomiței:



Profil stradal 2'-2' DE 135/2:



Profil stradal 2"-2" Strada Apusului:



3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Reglementările urbanistice conf. PUZ “CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL” se aplică strict parcelei având numărul cadastral **NC 88821**.

- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- **Parcela reglementată prin PUZ**, având numărul cadastral NC 88821 cu suprafața de 7.400,00 m², **se va menține în intravilanul Municipiului Târgoviște**;
 - Se reglementează pe întreaga suprafață a parcelei având numărul cadastral NC 88821, suprafața de 7.400,00 m², zonele funcționale **conf. PLANȘA 4 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE**:
 - **Lc – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE** cu indicatorii urbanistici: **POT: 45%; CUT: 2,40; Regim de înălțime: D+P+4;**
 - **CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ** cu indicatorii urbanistici: **POT: 10%; CUT: 0,10; Regim de înălțime: PARTER;**
 - **SVp – ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC** cu indicatorii urbanistici: **POT: 10%; CUT: 0,10; Regim de înălțime: PARTER;**
- Retragera aliniamentelor stradale existente ale parcelei reglementată prin PUZ în vederea asigurării amprizei minime de 10,00 m pentru strada Apuslui și DE 135/2, conf. profile propuse 2'-2' și 2''-2'', conform documentației de urbanism aprobată anterior prin HCL nr. 383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI";
- Stabilirea zonei edificabile pentru parcela cuprinsă în zona reglementată prin PUZ; Conform **Planșei 4 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**, în vederea asigurării condițiilor de circulație rutieră și pietonală, conform documentației PUZ "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" aprobată prin HCL nr. 383/29.11.2006, pentru asigurarea unor profile cu ampriză de minim 10,00 m pentru străzile Apusului și DE 135/2, conf. profile propuse 2'-2' și 2''-2'', s-a propus retragerea aliniamentului stradal cu 1,70 m față de strada Apusului și cu 3,40 m față de DE 135/2.

- Pentru asigurarea procentului minim de 5% de spații verzi cu caracter public din suprafața zonei reglementată, s-a creat lotul cu funcțiunea SVp, în suprafață de 526,42 mp. În consecință, parcela care face obiectul PUZ, se va dezmembra în 3 parcele, suprafața rezervată pentru extinderea străzilor fiind de 734,40 mp.

În contextul situației identificate în zona studiată prin PUZ și a reglementărilor urbanistice existente enumerate anterior, concluzionăm că reglementările urbanistice, regimul de înălțime maxim propus D+P+4 și indicatorii propuși/menținuți ($POT_{menținut}$ 45%, CUT_{propus} 2.40) prin PUZ “CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL”, beneficiar ROPOTAN CĂTĂLIN și ROPOTAN ANDREEA SÂNZIANA, amplasat în jud. Dâmbovița, mun. Târgoviște, str. Calea Ialomiței, nr.68, NC88821, se integrează în zonă, respectând cadrul legal existent, după cum urmează:

1. Documentația respectă prevederilor HG525/1996, republicat, art.31

Alin. (1) – “Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.”;

Alin.(2) “În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.” și

Alin. (3) “Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.”;

Având în vedere faptul că nu există clădiri imediat învecinate amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii, cele mai apropiate construcții edificate fiind amplasate la o distanță de aprox. 130,00 m, fiind construcții cu funcțiuni de servicii cu înălțimi la coamă de aproximativ 13,00 m, comparabile cu un imobil cu regim de înălțime P+3E cu care nu există relații de covizibilitate.

Regimul maxim de înălțime aprobat prin HCL nr.383/29.11.2006 - "LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE ȘI ACTIVITĂȚI COMPLEMENTARE LOCUIRII - CENTRU COMERCIAL, PRESTĂRI SERVICII, ÎNTREȚINERE, ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CENTRU DE AFACERI ȘI ZONĂ DE CAZARE - 5 HOTELURI" este “**Niveluri = 1,5 - 3,5 (accente 4,5)**”, respectiv (P+2+M) (ACCENT P+3+M), regimul de înălțime propus prin

prezenta documentație (D+P+4) fiind mai mare cu 1 nivel față de reglementarea existentă și fondul construit existent în imediata vecinătate astfel cum este definit în HG/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Demisolul clădirilor propuse va avea rol tehnic, pentru asigurarea numărului minim necesar de locuri de parcare.

BILANȚUL TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATĂ

nr.crt.	zonă funct.		SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
			m.p.	%	m.p.	%
		ZONA REGLEMENTATĂ PRIN PUZ	7.400,00	100	7.400,00	100
			EXISTENT		PROPUȘ	
1	L	ZONA REZIDENȚIALĂ CU INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA DEVIEREA TRASEULUI LEA 110kV	517,07	6,99%	0,00	0,00%
2	L	ZONA REZIDENȚIALĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE LOT	4.713,56	63,70%	0,00	0,00%
3	Lc	ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	0,00	0,00%	6.139,18	82,96%
4	SVp	ZONĂ SPAȚII VERZI CU CARACTER PUBLIC	0,00	0,00%	526,42	7,11%
5	IS	ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL	1.025,44	13,86%	0,00	0,00%
6	CCr	CIRCULAȚII CAROSABILE, PIETONALE ȘI PARCAJE	1.143,93	15,46%	734,40	9,92%
		TOTAL	7.400,00	100,00%	7.400,00	100,00%

RETRAGERI MINIME, REGIM DE ALINIERE, INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

REGIM DE ALINIERE (distanța între zona edificabilă și aliniamentul stradal)

nr.crt.	Stradă	REGIM MINIM DE ALINIERE (m)
I	str. Apusului / DE 135/2	3,50
II	Calea Ialomiței	5,00

RETRAGERI MINIME POSTERIOARE/LATERALE

nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	RETRAGERE MINIMĂ LATERALĂ/POSTERIOARĂ
I	Lc	2,00, 5,00/5,00
II	SVp	-
III	CCr	-

REGIM DE ÎNĂLȚIME

nr.crt.	ZONĂ/SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ	REGIM ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ / ATIC	ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA COAMĂ
I	Lc	D+P+4	16,00	20,00
II	SVp	PARTER	3,00	3,00
III	CCr	PARTER	3,00	3,00

INDICATORI PROPUȘI POT/CUT

nr.crt.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ	POT	CUT
I	Lc	45%	2,40
II	SVp	10%	0,10
III	CCr	10%	0,10

În situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi), ulterioare aprobării PUZ prin HCL, reglementările urbanistice se transmit către viitoarele parcele, zona edificabilă a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. În afara zonei edificabile (destinată realizării clădirilor) în interiorul proprietății se pot realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale/carosabile, parcuri, amplasare cabină poartă, amplasare mobilier urban, etc. cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

BILANȚUL TERITORIAL – PROPUNERE DE MOBILARE ILUSTRATIVĂ

NR. CRT.	DENUMIRE	SUPRAFAȚĂ	%
		m.p.	procent
1	CONSTRUCȚII PROPUSE - LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4	1.620,00	21,89%
2	SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN INCINTĂ	2.265,83	30,62%
3	LOC DE JOACĂ	334,77	4,52%
4	CIRCULAȚII PIETONALE	1.204,00	16,27%
5	CIRCULAȚII RUTIERE ȘI PARCAJE	1.975,40	26,69%
TOTAL		7.400,00	100,00

PLANȘA DE MOBILARE ILUSTRATIVĂ NU ARE CARACTER DE REGLEMENTARE, SOLUȚIA REPREZENTATĂ FIIND INFORMATIVĂ, ORIENTATIVĂ. PREZENTA PLANȘĂ NU POATE FI UTILIZATĂ PENTRU EMITEREA AUTORIZĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ECHIPAREA EDILITARĂ SE VA ASIGURA ASTFEL:

- ALIMENTARE APĂ POTABILĂ - BRANȘAMENT PRIN EXTINDEREA REȚELEI DE APĂ AFLATĂ LA O DISTANȚĂ DE APROX. 400 m FAȚĂ DE AMPLASAMENT, PE str. GIMNAZIULUI (conf. Aviz Compania de Apă Târgoviște Dâmbovița nr. 49472/26.11.2024)
- APE UZATE MENAJERE/CANALIZARE - BRANȘAMENT LA REȚEAUA DE CANALIZARE MENAJERĂ;
- ENERGIE ELECTRICĂ - BANȘAMENT LA REȚEAUA DE ENERGIE ELECTRICĂ;
- GAZE NATURALE - BRANȘAMENT LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE;

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Nu există probleme de mediu.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Nu este cazul.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Rețea publică de canalizare cu instalații de preepurare, după caz.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Se vor amenaja platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere în limitele zonei reglementate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

- Se va menține, acolo unde este posibil, vegetația existentă. Se vor amenaja spații verzi în procent de minim 30% din suprafața zonei reglementată.
- Prin zona funcțională propusă SVp se asigură suprafața de spațiu verde cu caracter public de minim 5% din suprafața totală a terenului, respectând astfel legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Solul se va afâna pe o rază de 50 de centimetri în jurul trunchiului, lucrare ce se va executa ori de câte ori este nevoie, administrându-se anual fertilizanți.
- În perioadele de secetă, vegetația nou plantată se va ține sub observație, efectuându-se udări la interval de câteva zile cu câte 30-40 litri/exemplar.
- Combaterea bolilor și a dăunătorilor apăruiți se va realiza cu substanțe fitosanitare doar după consultarea specialiștilor în domeniu.
- Tăierile pentru corectarea și curățarea coroanei, cum ar fi suprimarea creșterilor lacome, care s-au dezvoltat, inestetic fiind suprapuse, încrucișate sau atârinate unele peste celelalte, precum și a celor deteriorate sau rupte, se vor face ținând cont de o dezvoltare naturală a arborelui. Aceste lucrări vor avea ca și scop principal mărirea luminozității și a penetrării aerului în interiorul coroanei.

- Vor fi susținute direcțiile naturale de creștere ale arborelui, fiind exclusă orice formă de modificare a siluetei acestuia, de acea orice intervenții de tăiere se vor realiza doar de către personal calificat în domeniul arboriculturii.
- În cazul rănilor produse de către ruperea crengilor, în timpul sezonului de vegetație, tăierile se vor realiza cât mai repede posibil, fiind succedate imediat de aplicarea de tratamente pentru prevenția infestării cu ciuperci xilofage.
- Va fi necesară tăierea de pe trunchiurile arborilor și de la baza acestora, a creșterilor lacome apărute din mugurii dorminzi, această lucrare efectuându-se periodic, în scopul împiedicării deprecierei calității arborilor.
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.
- **Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană**
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului balnear – după caz**
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată prin PUZ au fost identificate următoarele tipuri de proprietate asupra bunului imobil:

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITĂȚILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE;
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE;

Parcela reglementată prin PUZ, având numărul cadastral NC 88821, este proprietate privată a persoanelor fizice.

PARCELA CU NC 88821 CARE FACE OBIECTUL P.U.Z. ÎȘI MENȚINE STATUTUL JURIDIC PARȚIAL, SUPRAFAȚA DE 734,40 m² SE VA CEDA CĂTRE DOMENIUL PUBLIC

**ÎN URMA MODIFICĂRII AMPRIZELOR STRĂZILOR PRIN ÎNIIȚIEREA UNUI PROIECT DE
MODERNIZARE A DRUMURILOR.**

LOTURI PROPUSE PRIN PUZ			
NR.CRT.	ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ	NUMĂR CADASTRAL	SUPRAFAȚĂ (mp)
LOT 1	Lc	88821	6.139,18
LOT 2	CCr	88821	734,40
LOT 3	SVp	88821	526,42
TOTAL			7.400,00

- **Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:**
Planul de acțiune va fi compus din următoarele etape, eșalonate conform următorului grafic de etapizare a investițiilor, lista nefiind exhaustivă:
 1. Evaluarea inițială și planificarea (2-3 luni)
 2. Asamblarea echipei de proiect (1-2 luni)
 3. Proiectare și planificare urbană (4-6 luni)
 4. Obținerea avizelor și autorizațiilor necesare (3-6 luni)
 5. Atribuirea contractelor de construcție (1-3 luni)
 6. Execuția lucrărilor de construcție, inclusiv execuția lucrărilor de infrastructură pentru acces și utilități (24-30 luni)
 7. Inspectarea și punerea în funcțiune (1-3 luni)
 8. Post-construcție și monitorizare (continuă după finalizarea construcțiilor)
 9. Evaluarea finală și închiderea proiectului (1-2 luni)

Duratele menționate sunt doar estimări și pot varia în funcție de complexitatea proiectului, condițiile locale și posibilele întârzieri în obținerea autorizațiilor și aprobărilor necesare.

3.9 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementarea propusă prin prezentul PUZ care are drept obiectiv construirea unor locuințe colective în zona periferică a municipiului Târgoviște, în apropierea Complexului Turistic de Natație Târgoviște:

- **Regenerarea urbană:** Transformarea zonei agricole într-un cartier rezidențial modern poate contribui la revitalizarea zonei și la îmbunătățirea imaginii orașului.
- **Utilizarea eficientă a terenului:** Construcția de locuințe colective permite o utilizare mai eficientă a terenului disponibil, oferind mai multe unități de locuit pe o suprafață mai mică.
- **Accesibilitatea facilă față de centrul orașului:** Amplasarea locuințelor în zona periferică a orașului nu prezintă o disfuncționalitate, datorită căilor de comunicații existente în zona studiată, care asigură o conexiune ușoară către instituțiile de interes general ale orașului.
- **Dezvoltarea infrastructurii:** Construirea unui cartier rezidențial poate duce la modernizarea infrastructurii și la dezvoltarea serviciilor publice (transport în comun, rețele de apă, canalizare, energie electrică etc.).
- **Stimularea economiei locale:** Dezvoltarea imobiliară poate contribui la creșterea valorii proprietăților din zonă și la atragerea de noi investiții și locuitori, care vor stimula economia locală.
- **Promovarea unui stil de viață sustenabil:** Locuințele colective pot fi proiectate pentru a include spații verzi, terase și acoperișuri verzi, contribuind la promovarea unui stil de viață sănătos și sustenabil.

Reglementările propuse prin Planul Urbanistic Zonal contribuie la dezvoltarea și revitalizarea zonei, îmbunătățirea calității vieții locuitorilor și promovarea unui mediu urban sustenabil.

PRIORITĂȚI - În funcție de gravitatea disfuncționalităților

nr.crt.	DENUMIRE
I	STAREA STRĂZILOR
	1. str. Apusului și DE135/2 - modernizare - asfaltare, amenajare trotuare, spații verzi aliniament. 2. Amenajarea spațiilor verzi de aliniament, circulații pietonale. 3. Amenajare elemente specifice - raze de curbă, accese amenajate pe proprietate. 4. Preluare în prezenta documentație a reglementărilor aprobate anterior la faza PUG/PUZ cu privire la circulația majoră a zonei.
II	PROFILE NECORESPUNZĂTOARE TRAFICULUI
	- realizarea elementelor componente ale amprizei drumurilor, conf. profilelor menținute și propuse 1-1, 2'-2', 2''-2''; - cedarea suprafețelor necesare asigurării amprizelor minime pentru str. Apusului și DE135/2;
III	INTERSECȚII CONFLICTUALE
	- sistematizarea intersecției dintre DE135/2 și Calea Ialomiței prin care se va face accesul către zona reglementată, pentru buna circulație și fluența autovehiculelor;
IV	STÂNJENIRI ÎNTRE FUNCȚIUNI
	- obiectivul de investiții reglementat nu este stântenit și nu stânteneste funcțiunile existente în vecinătate, sunt respectate prevederile ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
V	STAREA FONDULUI CONSTRUIT
	- nu există fond construit pe suprafața parcelei care face obiectul PUZ;
VI	OCUPAREA TERENURILOR
	- schimbarea categoriei de folosință a parcelei care face obiectul PUZ și reglementarea urbanistică a acesteia în vederea stabilirii condițiilor pentru autorizarea lucrărilor de construire;
VII	CONDIȚII GRELE DE FUNDARE

	- nu sunt necesare măsuri/intervenții pentru îmbunătățirea condițiilor de fundare.
VIII	NIVEL RIDICAT AL APELOR FREATICE
	- terenul se încadrează în categoria terenurilor cu condiții hidrologice favorabile, nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare;
IX	RISURI NATURALE ȘI ANTROPICE
	- terenul nu prezintă pante, fără riscuri la fenomene de instabilitate. Nu există riscuri antropice. Nu sunt necesare măsuri/intervenții suplimentare pentru sistematizarea acestuia;
X	SURSE DE POLUARE
	-nu este cazul;

Nu este necesară reglementarea suplimentară prin PUD a zonei reglementată ulterior aprobării PUZ prin HCL Oraș Târgoviște;

GREENWOOD TECH GWT S.R.L.
ȘEF PROIECT,
urb.dpl. Mircea Radu ATANASIU
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.
D₃D₂₀E

REDACTAT,
urb. Mihai NICOLESCU

PROIECTANT SPECIALITATE,
ing. Corina MEREU