

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

“Construire Aparthotel, împrejurire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto, sistematizare verticală”

AMPLASAMENT: Str.Prof.Cornel Popa nr.93 A,
municipiul TÂRGOVIȘTE, județul DÂMBOVIȚA,



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.- CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, JUDEȚUL DÂMBOVIȚĂ, MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, STR.PROF.CORNEL POPA NR.93 A

BENEFICIAR **CCP PRIME DEVELOPMENT S.R.L.**

CERTIFICAT DE URBANISM **nr. 640 din 27.06.2024**

NR.PROIECT **U67**

PROIECTANT GENERAL **S.C. AREAL DESIGN S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA **MAI 2025**



COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT COMPLEX ing.urb. Silviu CIOFLEC

COORDONATOR DOCUMENTAȚIE urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV DE ELABORARE urb. Andreea ROMAN

ing.urb. Silviu CIOFLEC



STUDII DE FUNDAMENTARE

STUDIU GEOTEHNIC S.C. ROCKWARE UTILITES S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE dr.ing.Geolog Mihai-Alexandru SAMOILĂ

**STUDIU PEISAGISTIC ȘI DE
ALTIMETRIE** S.C.AREAL DESIGN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE Dr.urb. peisag.Lavinia Elena LUPARU

STUDIU DE CIRCULAȚIE PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE Ing. Florin Ionescu

STUDIU ECHIPAMENTE EDILITARE S.C.MICO PROIECT S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE Ing.dpl. Corina Mereu

CONȚINUTUL DOCUMENTAȚIEI

BOREDROU

PIESE SCRISE

I. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	6
1.3. SURSE DOCUMENTARE	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	9
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	12
2.4. CIRCULAȚIA	18
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	20
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ	20
2.7. PROBLEME DE MEDIU	21
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	21
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	22
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	22
3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM.....	33
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	35
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	36
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	37
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	40
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	44
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	45
4. CONCLUZII	45
4.1. STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANĂ	45
4.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE	45
4.3. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV – TERITORIALE.....	46
4.4. PLAN DE ACȚIUNE ȘI ETAPIZARE A INVESTIȚIEI	47
4.5. CATEGORII DE COSTURI	48

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 01. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-ORTOFOTOPLAN
 U 02. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU-HARTA MILITARĂ
 U 03. ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. –U.T.R. 13
 U 04. ÎNCADRAREA ÎN P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE
 U 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ
 U 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 U 3. MOBILARE EXEMPLIFICATIVĂ
 U 4. REGLEMENTĂRI EDILITARE
 U 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
 ANEXA – SECȚIUNE 1-1' – DECLIVITATEA TERENULUI ÎN RAPORT CU VECINĂTATEA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ
Amplasament:	Strada Prof.Cornel Popa, nr.93A, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița
Număr cadastral:	86658
Beneficiar:	CCC PRIME DEVELOPMENT SRL
Proiectant:	SC AREAL DESIGN SRL
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data:	Mai 2025

Prezenta documentație tehnică este elaborată cu respectarea legii nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul și amenajarea teritoriului și în baza Certificatului de Urbanism nr. 640 din 27.06.2024.

Terenul care fac obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 86658 este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, și are o suprafață de 800 mp, potrivit *Contract de vânzare-cumpărare* nr. 8 /15.01.2024.

Principalul obiectiv al prezentei documentații îl reprezintă stabilirea condițiilor de amplasare a unei clădiri de servicii și de interes general în zona Străzii Prof.Cornel Popa din Municipiul Târgoviște, în cadrul imobilului cu număr cadastral 86658, precum și împrejmuirea terenului, alei carosabile și pietonale, parcaje auto și sistematizare verticală.

Amplasamentul pe care se intenționează să se realizeze obiectivele menționate este străbătut de Strada Prof.Cornel Popa (nr. cadastral. 75037). Aceasta arteră face parte din proiectul “*MODERNIZAREA ȘI REABILITAREA DRUMULUI DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE*”, întocmit de S.C. GRAFIC TENDS S.R.L. în anul 2019.

Accesul în zonă

Accesul la imobilul pe care se propune amplasarea obiectivelor amintite anterior se realizează din:

- a) Strada Prof.Cornel Popa, care pornește din Strada Gimnaziului și urmează direcția generală sud-est – nord-vest către Strada Mihai Bravu, unde se intersectează cu Aleea Sinaia.

- b) Prin intermediul parcelei private NC/CF 86657, pentru care beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafața de 834,00 mp, potrivit actului de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 92141/20.06.2024.

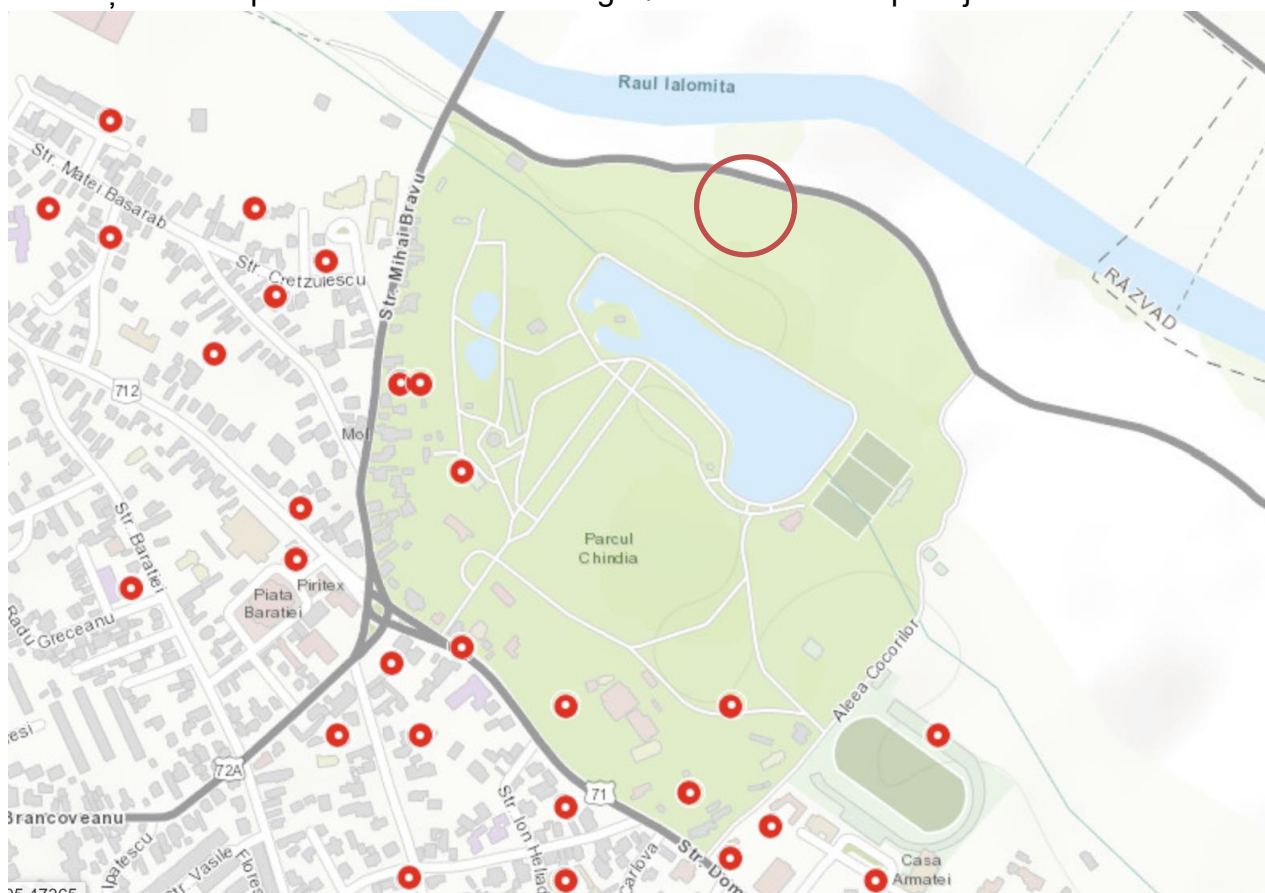
Vecinătăți

Terenul identificat prin numărul cadastral 86658 este delimitat de următoarele vecinătăți:

- **nord:** proprietate publică de interes local (Strada Prof.Cornel Popa);
- **est:** teren în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- **sud și sud-est:** teren în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- **vest și nord-vest:** teren în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

Zone de protecție

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.



Extras de pe harta Repertoriului Arheologic Național (<http://map.cimec.ro>)

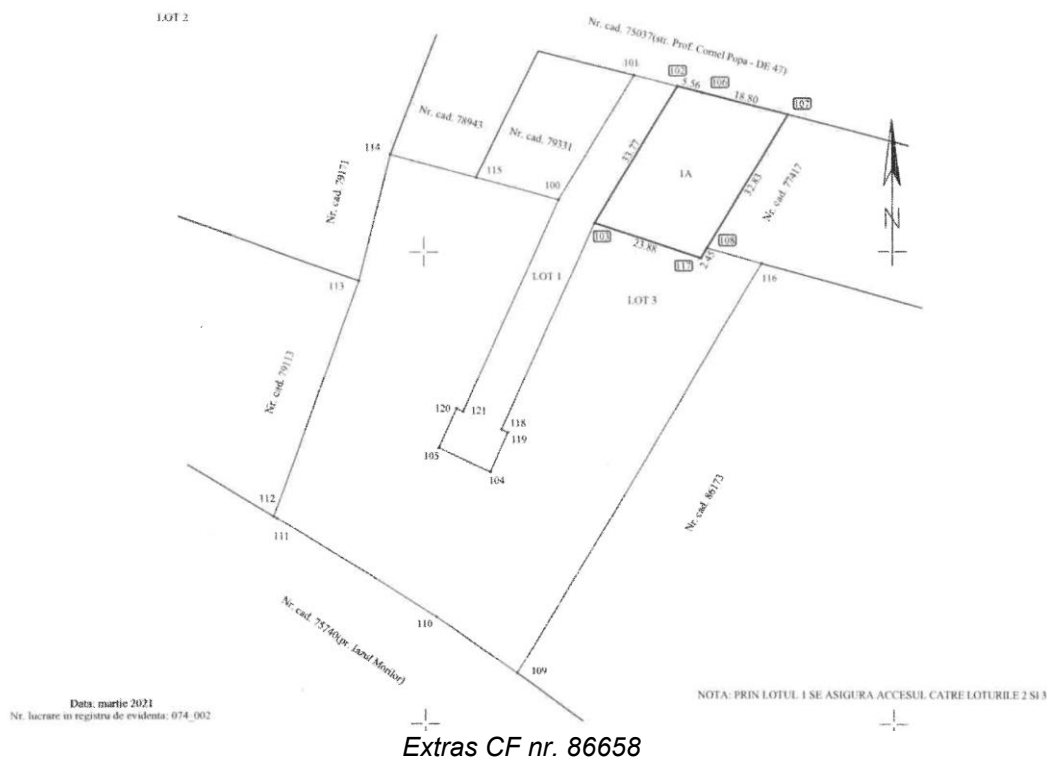
Servituți

Nu este cazul.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan amplasament, situația juridică)

Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 86658, este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018

prin HCL nr. 239/29.06.2018, are o suprafață de 800,00 mp având forma de proprietate: teren proprietate particulară. Categoria de folosință: arabil.



1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize solicitate în CU (studiu geotehnic, studiu peisagistic și de altimetrie, studiu de circulație, studiu de echipare edilitară) și se vor propune soluții pentru corelarea acestora.

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare referitoare la amplasament:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Târgoviște în curs de avizare;
- Documentațiile de urbanism aprobate anterior în zona studiată (Plan Urbanistic Zonal – Regenerarea și revitalizarea Parcului Chindia, inclusiv modernizarea Grădinii Zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre în Municipiul Târgoviște, Dâmbovița aprobat prin HCL. Nr. 58/28.11.2023).
- Certificatul de Urbanism numărul 640 din 27.06.2024;
- Planurile cadastrale aferente intabulării în cartea funciară;
- Planul topografic în sistem STEREO 70 vizat de O.C.P.I. Dâmbovița conform Procesului-Verbal de recepție 1630 / 2024 din 29/10/2024
- Elemente de recunoaștere ale terenului;
- Vizite pe teren;
- Procedura de informare a publicului:
 - Anunț privind intenția de elaborare nr. 56/120755/08.10.2024;
 - Anunț privind etapa de elaborare propuneri nr. 56/141811/19.11.2024

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu planul urbanistic zonal

La întocmirea documentației Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ” s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare care să asigure o bază de plecare pentru propunerile cuprinse în acesta.

Astfel, s-au elaborat:

- Studiul geotehnic întocmit S.C. ROCKWARE UTILITIES S.R.L., verificat Af conform Referatului de verificare nr. 5841/ 18.09.2024 de ing. geolog Maria Samoilă, verificator proiecte atestat M.T.C.T.;
- Studiul peisagistic și de altimetrie întocmit S.C. AREAL DESIGN, specialist urb. peisag. Lavinia Elena LUPARU (RUR D₃, D_{Z0}, F₅ G₆)
- Studiul de echipare edilitară întocmit de S.C. MICO PROIECT S.R.L. – ing .dpl. Corina Mereu (RUR G₁)
- Studiul de circulație întocmit de PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L. – ing. Ionescu Florin

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată)
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat se află în partea de nord-est a orașului, în U.T.R. 13.

În *Studiului de fundamentare Istoric al PUZ-ului Regenerare și revitalizarea parcului Chindia, inclusiv modernizarea grădinii zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre în Municipiul Târgoviște* se analizează evoluția urbanistică a zonei pe baza planurilor începând cu sfârșitul secolului al XVIII-lea.



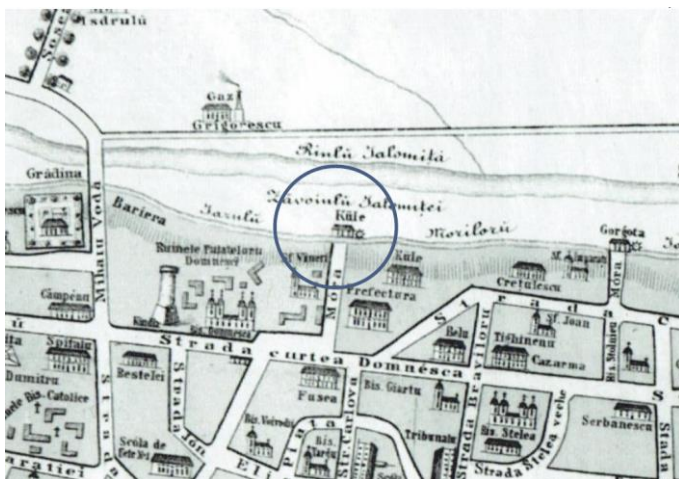
Extras din harta austriacă Specht 1790

Pe harta austriacă a lui Spech, zona de sud a cetății Târgoviște era deja populată, predominind gospodăriile cu grădini mari și fiind marcate morile de pe iazul orașului. Densitatea construcțiilor în zonă este încă redusă, concentrarea clădirilor fiind în special pe zona de centru și înspre nord, legate de Curtea Domnească.



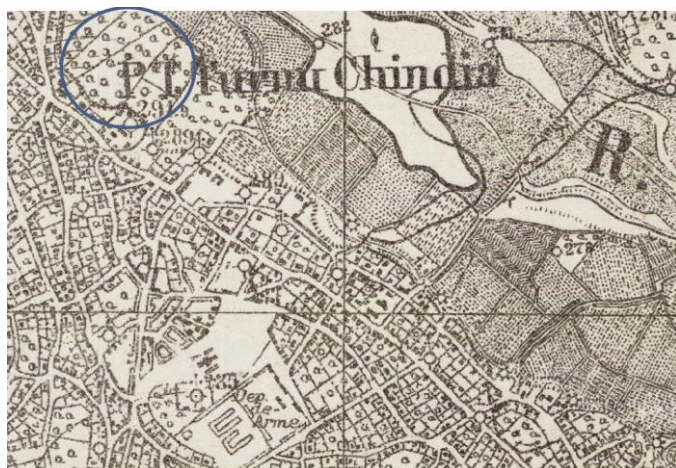
Extras din a doua hartă austriacă -1869

Se prezintă situația orașului la mijlocul secolului al XIX-lea, arată o densitate substanțială a clădirilor și în partea estică a cetății. Cornișa dinspre lalomița este masiv construită acum, iar în zona studiată, grădinile, ce domină, sunt preerate cu clădirile morilor, aflate pe ambele mări ale lazului.



Extras din planul Condurățeanu -1886

Cel mai vechi plan al orașului, realizat la 1886 de D.Condurățeanu, ne prezintă situația la sfârșitul secolului al XIX-lea. Activitatea economică intensă a epocii face să apară, pe tronsonul studiat două mori active pe laz: Kule, Moara Gergotei, străzile care le deserveșc, pornind din Calea Domnească numindu-se toate Strasa Morii (cea care duce la moara Kule-ulterior moara Baronide, e Alea Coconilor)



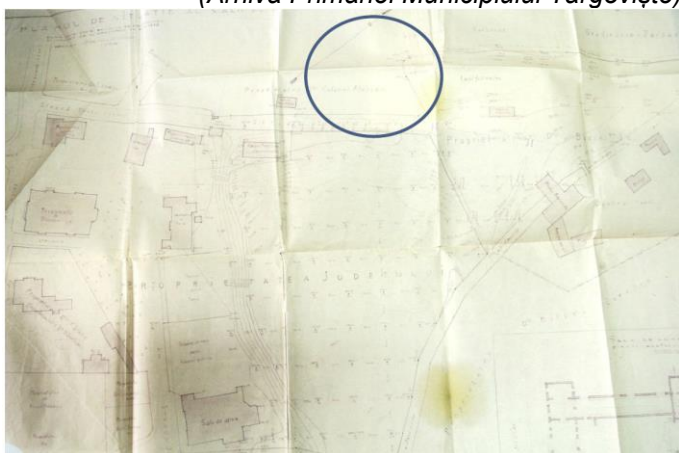
Extras din planul director de tragere

Planul director de tragere arată situația cornișei Ialomița și a zonei adiacente Iazului Morilor la începutul sec. XX. Erau dominante grădinile de legume, iar morile își continuă existența.



Caroul G6 din Cadastrul orașului Târgoviște la 1939
(Arhiva Primăriei Municipiului Târgoviște)

Pe planul din 1939-1940 se pot vedea primele parcelări de locuințe de pe Alea Coconilor (la vremea aceea str. Sfânta Vineri). În continuare parcela studiu era liberă de construcții. Pe malul Iazului Morilor se observă dezvoltarea morii.

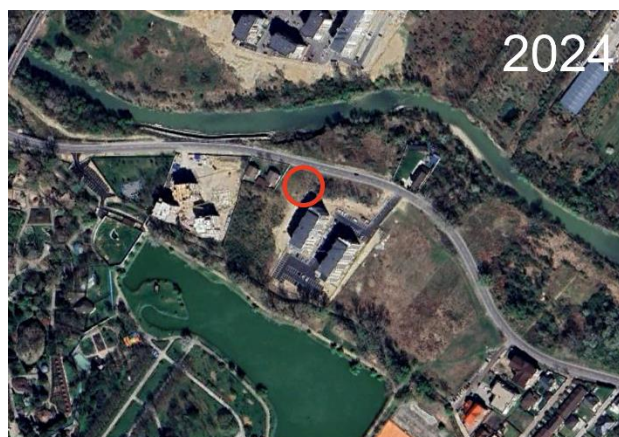
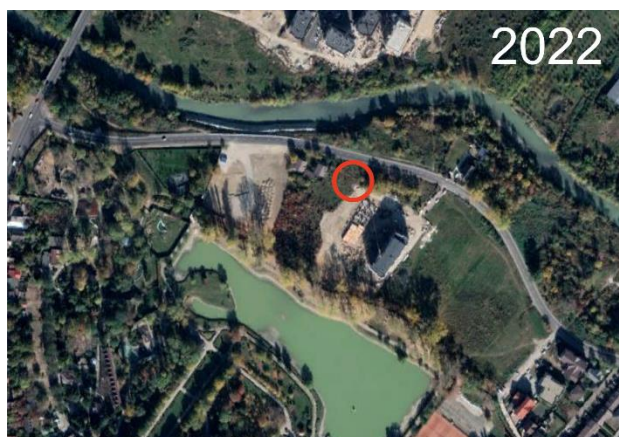


Extras din Planul topografic de la 1942, pentru stadion-
ASFD, fond Primăria Târgoviște

În 1942, la întocmirea documentației pentru construirea stadionului municipal, ridicarea topografică ne arată zona ca fiind slab construită, în capătul Aleii Coconilor existând gruparea de 5 clădiri: moara lui Baronide și anexele ei.

Așadar, pe parcursul sec. al XIX-lea și până în perioada interbelică, zona de studiu rămâne în sfera de interes a activităților economice legate de morărit. În lungul Iazului Morii, funcționează în continuare numeroase mori, dar modernizate, cu instalații semi-industriale. Este perioada în care municipalitatea acordă și un interes peisagistic Iazului realizând plantații de plop canadieni și o adevărată "perdea" care apără orașul de curenții de aer din Valea Ialomiței.

Recent pe baza informațiilor extrase din *Google Earth*, se remarcă discontinuitatea morfologică provenită din lipsa unor reglementări urbanistice unitare, care s-a accelerat în ultimii 4 ani prin noi inserții de locuințe colective aflate în imediata vecinătate. Schimbarea care a condus la această accelerație de a investi/dezvolta zona a fost realizarea Str.prof.Cornel Popa.



Evoluția zonei studiate (vecinătatea imediată a terenului care face obiectul P.U.Z.)

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona care face obiectul prezentei documentații se află în nord-estul municipiului, între 3 componente importante de cadru natural: Parc Chindia, Iazul Morii și Râul Ialomița.

Amplasamentul, identificat prin numărul cadastral 86658, este situat în intravilan și este delimitat de următoarele vecinătăți:

- nord: teren domeniu public local (Strada Prof.Cornel Popa)- NC 75037;
- est și nord-est: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (teren viran)- NC 77417;
- sud și sud-est: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (teren viran)- NC 86659;
- vest și nord-vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (teren viran ce urmează a se constitui în circulație carosabilă)- NC 86657;

Forma amplasamentului studiat este regulată (paralelogram).

Accesul pe terenul studiat se face atât pietonal cât și carosabil, din Strada Prof.Cornel Popa și prin intermediul parcelei private NC/CF 86657, pentru care beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafața de 834,00 mp, potrivit actului de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 92141/20.06.2024.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Teritoriul municipiului Târgoviște este situat în unitatea majoră de relief Câmpia Română, subunitatea Câmpia Târgoviștei (Câmpie Piemontană).

Câmpia Română ocupă partea sudică a țării, fiind cea mai întinsă unitate de câmpie a României cu o evoluție strâns legată de Dunăre, care o limitează în vest, sud și est.

Câmpia Târgoviștei se prezintă ca un ansamblu de interfluvii plane și largi cu o pantă medie de 0,1-0,15% și podurile interfluviale cu lățimi de 4-5 km.

În cadrul acestei unități se disting zone cu relief plan și stabil, specific podurilor teraselor, și zone cu panta variabilă, uneori afectate de fenomene de instabilitate, ce caracterizează fruntea teraselor.

De asemenea relieful plan al terasei este întrerupt de eroziunea rețelei hidrografice din zonă sau este ușor modificat de acțiunea antropică (deblee, ramblee, excavații, șanțuri, valuri de pământ sau depozite cu umplutură).

Teritoriul este situat între altitudinea de 325 m în Dealul Priseaca și 265 m în partea de nord-est a orașului.

Geomorfologia

Din punct de vedere geomorfologic, UAT Târgoviște se dezvoltă pe terasele înaltă, superioară, inferioară și joasă de pe partea dreaptă a râului Ialomița, respectiv terasa inferioară de pe partea stângă a râului Dâmbovița. Zona investigată prezintă un relief aproximativ plan, cu o ușoară pantă către sud-est. Sistemul de terase pe care este amplasat orașul se prezintă astfel:

- Terasa înaltă, cu o dezvoltare redusă la limita de vest cu comuna Dragomirești, cu aspect de piemont mai înalt față de relieful din jur cu cca 5,00-20,00 m. Lățimea maximă măsurată în zona limitei orașului este de 500 m;
- Terasa superioară, cu un relief aproximativ plan, stabil, cu o dezvoltare mare între Priseaca și Teiș (Dealul Teiș) și a Platformei Industriale Târgoviște Sud, începând din dreptul Microraiunii 6, de la o linie paralelă cu b-dul Unirii;
- Terasa inferioară, de pe partea dreaptă a râului Ialomița cu dezvoltare continuă, o

lățime maximă de 1750 m și o denivelare maximă față de terasa superioară de 10 m pe teritoriul satului Teiș. Cea mai mare parte a orașului Târgoviște este situată pe aceasta terasă. În zona orașului, denivelarea dintre terasa superioară și cea inferioară este de 1,00-3,00 m. Are un aspect aproximativ plan, cu o pantă medie de 0,8% către sud-est, fără potențial de risc în ceea ce privește fenomenele de inundabilitate. Terasa inferioară de pe partea dreaptă a râului Dâmbovița ocupă o suprafață restrânsă în zona de vest a teritoriului. Trecerea către terasa superioară se face printr-un versant cu pante ce pot atinge 30 grade, afectat pe zone restrânse de fenomene de instabilitate.

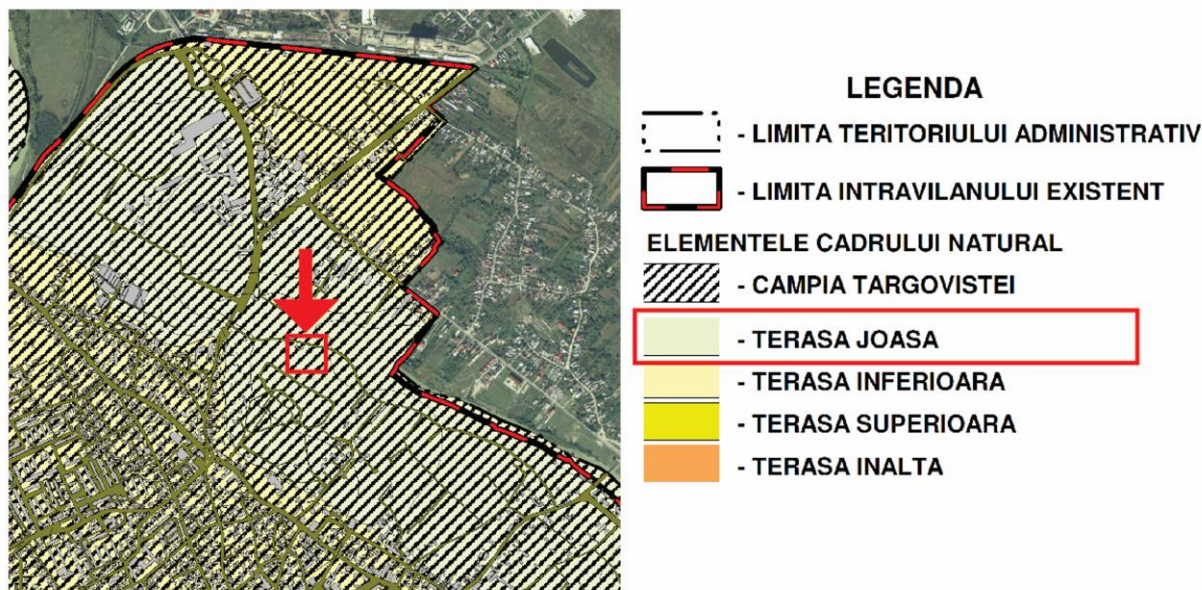
- Terasa joasă, mai coborâtă cu cca 2,00-6,00 m față de terasa inferioară, cu dezvoltare continuă pe ambele maluri ale râului Ialomița și dimensiuni variabile cu lățimea maximă de 1000 m în dreptul pasajului denivelat de la Târgoviște Nord. Deoarece râul Ialomița curge pe roca de bază în dreptul orașului Târgoviște, terasa joasă are caracterul unei terase suspendate.

Denivelări mai mari se întâlnesc la trecerea între nivelele de terasă.

Morfologia municipiului a fost modificată de-a lungul timpului în unele zone prin activități antropice precum exploatarea de agregate, dar și prin depunerea materialului de umplutură, atât în zonele depresionare formate cât și în zonele limitrofe construcțiilor.

Albia râului Ialomița a suferit intense modificări în zona municipiului Târgoviște, prin depozitarea materialului de umplutură și îngustarea albiei.

Din acest motiv, la precipitații excedentare în bazinul râului Ialomița și în timpul viiturilor, malurile râului sunt intens erodate.



Extras studiu geotehnic – Actualizare P.U.G. Municipiul Târgoviște

Zona de studiu care face obiectul P.U.Z. face parte din terasa joasă a Câmpiei Târgoviștei

Hidrografia

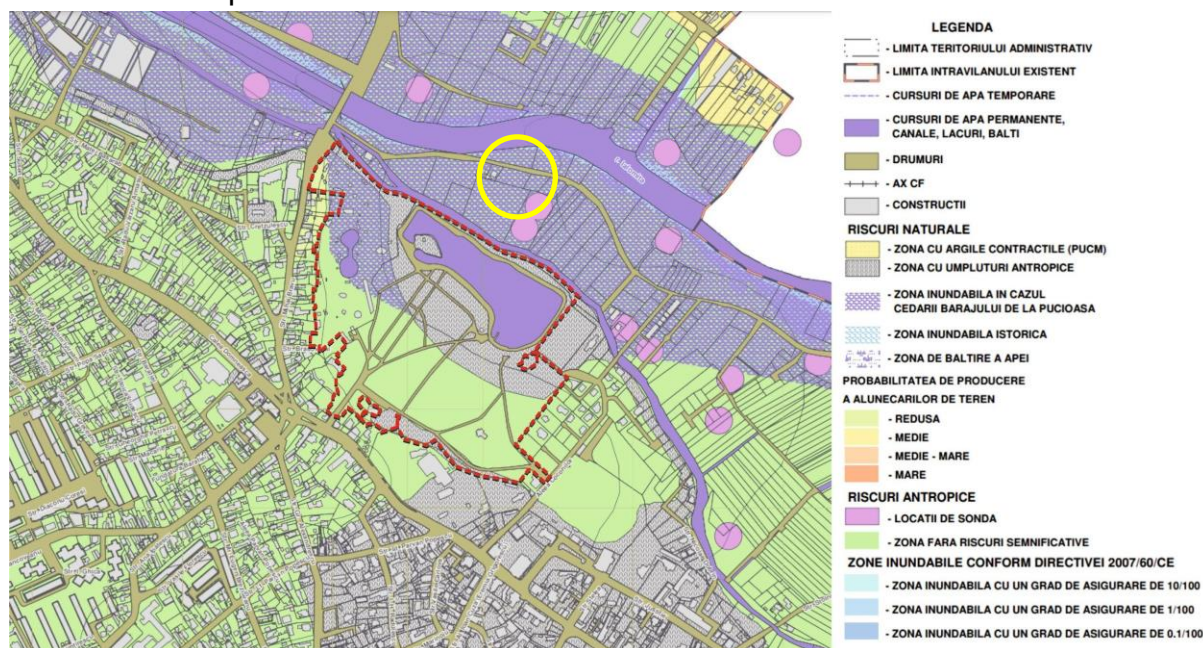
Din punct de vedere hidrografic, teritoriul Municipiului Târgoviște se încadrează între două bazine hidrografice:

- 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 –8 m și un gradient hidraulic de circa 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 apărări 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.

- Bazinul hidrografic al râului Argeș - are ca afluent principal râul Dâmbovița. Proximitatea față de pârâul lazul Morii reprezintă un element de potențial și un avantaj al proiectului. Lacul din interiorul Parcului Chindia de asemenea este un element valoros pentru reamenajarea zonei ca punct de atracție. Acesta însă, în prezent, nu beneficiază de alimentare cu apă.



*Extras Studiu privind condițiile geotehnice și hidrologice pentru PUG Târgoviște
(Directiva Inundații 60/CE 2006)*

Geologia

Din punct de vedere geo-tectonic, zona aparține părții interne a avan fosei carpatice, unde apar în adâncime depozite ce aparțin Pleistocenului inferior, iar la suprafață depozite aparținând Pleistocenului superior și Holocenului.

Pleistocenul inferior este identificat pe ambele maluri ale râului Ialomița și este constituit dintr-o succesiune de depozite argiloase, în alternanță cu strate de nisip, pietriș cu nisip, uneori cu bolovăniș, slab cimentate. Aceste depozite se întâlnesc în literatura de specialitate sub denumirea de „Strate de Cândești”.

Pietrișurile au o stratificație oblică torențială, cu un liant predominant nisipos cenușiu, cenușiu-verzui sau roșcat.

În masa de pietrișuri se întâlnesc lentile de nisipuri grosiere verzui și mai rar argilite nisipoase, puternic micafero pe fețe.

Elementele din pietrișuri provin în majoritate din șisturi cristaline (gnaise, cuarțite, amfibolite, micașisturi, șisturi cloritos-sericitoase și mai rar fragmente de calcare mezozoice sau gresii cretacico-paleogene).

Pleistocenul superior (qp₃) apare în succesiune completă astfel:

- nivelul inferior (qp₃¹) formează terasa înaltă de pe partea stângă a râului Dâmbovița cu extindere mică în partea de nord-vest a teritoriului studiat constituit din depozite aluvionare (pietriș cu bolovăniș și nisip în strate cu grosimi de 2,00-5,00 m) acoperite de depozite argiloase cafeniu-roșcate;

- nivelul mediu (qp^2_3) intră în alcătuirea depozitelor ce formează terasa superioară din interfluviul Ialomița-Dâmbovița reprezentate printr-un strat de pietriș cu nisip gros de cca 5,00-20,00 m acoperit de argile sau argile prăfoase cafenii și roșcate. Pe alocuri aceste argile ating grosimi de 3,00-5,00 m.

- nivelul înalt (qp^3_3) este reprezentat prin depozitele ce alcătuiesc terasa inferioară a râului Ialomița și este reprezentat prin depozite grosiere fluviatile cu grosimea de 6,00-30,00 m acoperite de depozite argiloase și prăfoase.

Holocenul superior (qh_2) reprezintă depozitele actuale ce formează lunca râului Ialomița și terasa joasă a acestuia. Este constituit în cea mai mare parte din depozite grosiere, aluvionare, reprezentate prin pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri cu grosimi de 2,00-4,00 m.

Tectonica zonei este marcată de prezența în zonă a diapirelor de sare (criptodiapire) ce formează structurile anticlinale (anticlinalul Viforâta la nord și Șuța la sud în dreptul satului Lucieni).

Între ele, chiar pe teritoriul municipiului Târgoviște se formează o structura sinclinală – sinclinalul Târgoviște, importantă din punct de vedere hidrogeologic.

Hidrogeologia

Din punct de vedere hidrogeologic, în urma cercetărilor efectuate în zona orașului Târgoviște au fost evidențiate următoarele sisteme acvifere:

- Complexul acvifer sub presiune cantonat în depozitele pleistocen superioare și inferioare;

- Sistemul acvifer freatic cu cantități mici de apă este cantonat în depozitele holocenului superior cu grosime mică și ale pleistocenului superior.

Direcția de curgere a apelor freatice urmărește orientarea pantei morfologice.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 1,00-3,00 m în zona de nord a orașului Târgoviște de pe partea stânga a râului Ialomița, 8,00-10,00 m în microraioul II, 6,00-7,00 m pe zona de terasă joasă din zona Parcului Chindia, 14,00-21,00 m în zona Piața 2 Brazi, 8,00-13,00 m pe terasa joasă dintre Calea Ialomiței și strada Căpitan Andreescu.

În zona centrală, în puțul de la Mondial a fost interceptat un strat acvifer cu debit redus, în intervalul 15,00-18,00 m.

Datorită exploatărilor petroliere din zona terasei joase, apa sistemului acvifer freatic este vulnerabilă la poluare.

Complexul acvifer sub presiune este cantonat în depozitele Pleistocenului superior și Pleistocenului inferior.

Stratele acvifere de medie și mare adâncime au fost identificate în zona orașului Târgoviște prin execuția a peste 100 de puțuri de explorare-exploatare cu adâncimea cuprinsă între 50-200 m.

În prezent o mare parte din aceste puțuri sunt abandonate din cauza restrângerii activității unităților industriale.

Datele testelor de pompare în faza de execuție-explorare a puțurilor de apă indică pentru structurile acvifere din subteranul orașului Târgoviște o structură cu potențial acvifer mediu.

Conform hărții hidrogeologice scara 1 : 100.000 a Institutului Geologic pentru stratele acvifere de medie adâncime, direcția de curgere este de la nord-vest către sud-est cu gradientul de 1%.

În municipiul Târgoviște o mare parte din populație are acces la apa potabilă prin sisteme autorizate sanitar, calitatea apei potabile distribuite prin sistemul public de aprovizionare fiind monitorizată de Direcția de Sănătate Publică Dâmbovița.

Apa potabilă este asigurată din sursele subterane din vecinătatea municipiului din fronturile de captare de la Mănești, Lazuri-Văcărești, Dragomirești și Butoiu-Hulubești.

Riscul seismic

Din punct de vedere **seismic**, municipiul Târgoviște se încadrează în zona de macro seismicitate $I = 8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1-93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100/1-2013, teritoriul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului, $a_g = 0,30-0,35$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7-1,00$ sec.

Zona este influențată de seismele mai puternice care se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Riscul de inundabilitate

Pe teritoriul investigat nu au fost identificate fenomene de inundabilitate deoarece cursurile de apă permanente sunt situate la distanță mare.

În zonele depresionare și cu substrat format predominant din roci argiloase, apa din precipitații stagnează o perioadă de timp, împiedicând astfel dezvoltarea vegetației. De altfel litologia interceptată în unele foraje denotă faptul că la un moment dat în zonă existau bălți și areale mlăștinoase.

Conform hărților realizate în cadrul: “Directiva 2007/60/CCE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă-elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații” zona nu prezintă hazard și risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Riscul de instabilitate

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

Pe teritoriul studiat predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab consolidate sau neconsolidate, de tipul nisipurilor și pietrișurilor, dar și roci cu granulație fină din categoria argilelor.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase crează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate. Astfel factorul litologic pe zona investigate are valoarea de 0.1.

Zona investigată este plană, pantile fiind subunitare. Energia de relief coroborată cu structura geologică a zonei determină susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu pantă mare.

Din punct de vedere teritoriul studiat se caracterizează prin strate orizontale, fără o tectonică complicată, astfel ca factorul structural este 0.1.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi relative mari pe zona investigate. Astfel factorul hidrogeologic este nul.

Valoarea factorului de mediu de hazard indică faptul că zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

Pe acest amplasament, categoria de erodabilitate a terenului nu este prezentă.

Așadar din punct de vedere litologic-geotehnic, forajele executate în Studiul de fundamentare aferent PUZ au interceptat pământuri coezive și slabcoezive ce se încadrează la terenuri bune și dificile de fundare, cu compresibilitate redusă-medie, risc redus-moderat.

Nivelu hidrostatic se situează la adâncime de 2.4-3-7m și nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Clima

Municipiul Târgoviște beneficiază de un climat plăcut, determinat de așezarea geografică și de relief, cu ierni blânde și veri cu temperaturi moderate.

Temperatura medie multianuală la Târgoviște calculată pe ultimi 31 de ani (1976-2006) este de 9,8°C, dar suportă variații însemnate de la un an la altul.

Temperatura maximă absolută a fost de 39,1°C la data de 5 iulie 2000, iar minima absolută s-a înregistrat la 13 ianuarie 2004 și a fost de – 25,8°C.

Înghețul la sol apare de regulă în prima decadă a lunii octombrie (în 1982 și 1998 înghețul a apărut în prima zi a lunii) iar cel mai târziu poate persista până în a 3-a decadă a lunii aprilie (29.04.1984 sau 25.04.1980).

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 0,90-1,00$ m (STAS 6054/77).

Cantitatea medie de precipitații într-un an la Târgoviște este de 662 mm. Față de această medie, amplitudinea dintre suma anuală cea mai mare și cea mai mică este considerabilă – suma-record a fost de 1266,7 mm în anul 2005, iar cea mai mică cantitate căzută într-un an a fost de 354,9 mm, în anul 2000.

Regimul eolian se caracterizează prin predominarea vânturilor de la NV și N cu viteze medii anuale între 2,1-3.2 m/sec și viteze medii lunare între 0,9 m/sec-4,2 m/sec.

Vegetația și fauna caracteristică

Trăsăturile învelișului vegetal poartă amprenta reliefului, a caracteristicilor pedologice, termice și de umiditate specifice, dar și amprenta urbanității - cu arbori, arbuști și formațiuni florale de decor. Pe lunca Ialomiței există grupări vegetale forestiere până la tufișuri și comunități de pajști cu caracter secundar.

Vegetația primară - a fost profund modificată de activitățile antropice de urbanizare, încât este greu de stabilit caracteristicile vegetației spontane în funcție de condițiile ecologice. Covorul vegetal ierbaceu a suferit mari transformări în ceea ce privește compoziția floristică.

Condițiile ecologice au permis dezvoltarea unor categorii de specii xerofile, cu pronunțat caracter stepic, cele mai productive specii ierbacee fiind reprezentate de *Agrostis*, *Temis*, *Festuca*, *Rubra*, *Nardus stricta*, la contactul cu dealurile învecinate. Din punct de vedere al regionării geo-botanice, flora este bogată și variată, încadrându-se câmpiei înalte din regiunea sudică.

Inițial, în câmpia Târgoviștei a existat o faună bogată caracteristică pădurilor de cvercinee (stejărete și păduri de amestec de stejar cu alte foioase) și o faună specifică luncilor, ariilor umede, lacurilor și apelor curgătoare. Această faună se mai pastrează numai parțial, pe de o parte din cauza restângerii masive a pădurilor și zăvoielor și pe de altă parte diverselor activități antropice care au dus la restrângerea și chiar dispariția multor specii, chiar acolo unde pădurile sau alte tipuri de biotipuri naturale s-au mai pastrat. În schimb s-au mai adăugat specii legate de terenuri cultivate și chiar de așezări omenești.

În zona Târgoviștei, vegetația lemnoasă a fost răspândită în trecut și încă mai există zone cu petice de pădure nedefrișată. Din punct de vedere al speciilor de arbori, aceste petice de pădure sunt specifice zonei de silvostepă: stejar, ulm, carpen, arțar, jugastru, frasin, măr sălbatic, păr sălbatic, nuc sălbatic, salcâm. Pe terase și în lunci se întâlnesc formațiuni lemnoase de esență albă (plop, arin, salcie). Starea vegetației arboricole din oraș este foarte bună în aria parcului Mihai Bravu, iar cei mai înalți arbori sunt plopi cu înălțimea de peste 25m, plantați pe ambele părți ale iazului Morilor, în grupuri și aliniament. Această perdea forestieră ajunsă la maturitate are rolul de a proteja o parte a orașului împotriva intemperiilor. Tipurile de arbuști variază de la păducel, porumbar, măceș, singer, lemn câinesc, răchitișuri - cătinișuri, în luncă și pe terasa de luncă.

Ca vegetație ierboasă spontană se găsesc puține formațiuni, mai extinse fiind porțiunile de pășune, care se remarcă prin specii puțin valoroase din punct de vedere nutritiv; *Cynodon dactylon* (pirul gros), *Cirsium arvense* (pălămidă), *Raphanus raphanistrum*

(rapița sălbatică), Agrostena githago (neghina), Polygonum aviculare (troscot), Medicago lupulina (trifoiul mărunț), Matricaria inodora (mușețelul) Plumonaria rubra (plămânărița), Festuca sulcata (păiuș), Plantago lanceolata (pătlagină), Setaria viridis (mohor), Centaurea cyanus (albăstrița), Aristilochia clematitis (curcubețica) Lothus corniculatus (ghizdeiul) Achilea millefolium (coada șoricelului).

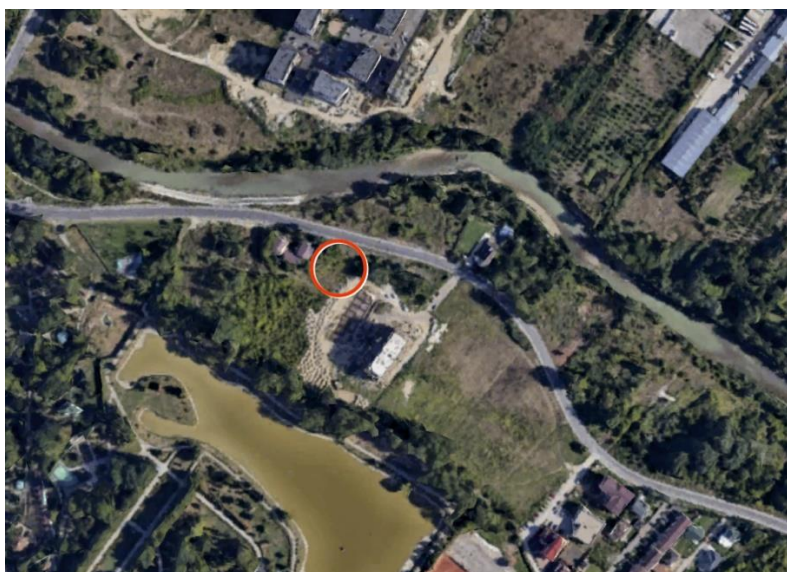
Vegetația ierboasă cultivată este reprezentată prin: grâu, orz, ovăz, porumb, secară, floarea soarelui, sfeclă, fasole, mazăre, lucernă, borceag, trifoi, zarzavaturi (varză, cartofi, ceapă, ardei, gogoșari, vinete, usturoi, morcovi, roșii, spanac, salată, etc).

În ansamblu, din punct de vedere biogeografic, teritoriul municipiului Târgoviște se încadrează în Provincia Dacica, iar conform clasificărilor biogeografice actuale se încadrează în regiunea continentală a Europei.

Peisaj natural

Zona analizată la nivelul municipiului Târgoviște cuprinde importante suprafețe agricole. La o privire de ansamblu, terenul arabil este omogen, fiind caracteristice loturile medii și mari cu suprafeță, în general cu suprafețe peste 1-3 ha. Loturile cu dimensiuni reduse, subîmpărțite și fragmentate sunt caracteristice zonelor de luncă și cu precădere zonelor de acces în municipiu de-a lungul principalelor căi de comunicație, efect direct și al presiunilor de urbanizare cu precădere a acestor terenuri.

Așadar peisajul în care se încadrează zona studiată este un **peisaj urban neconsolidat, peisaj mixt** cu un potențial natural mare de valorificat (axul verde-albastru al Municipiului Târgoviște). Țesutul din care face parte parcela studiată este discontiniu cu densitate relative scăzută.



Peisaj mixt

- Unitatea râului Ialomița/inclusive albia majoră / lunca râului
- Unitatea peisajului urbanizat cu densitate ridicată (zona locuințelor colective)
- Unitatea de peisaj urbanizat difuz (în curs de dezvoltare)

Identificare unități de peisaj (sursa: Google Earth)

2.4. CIRCULAȚIA

Încadrarea în rețeaua de localități

Municipiul Târgoviște este situat în partea de centru-sud a țării, în inima județului Dâmbovița, la cca 80 km distanță de București, 50 km de Ploiești, 70 km de Pitești, respectiv 28 km de Găești, 65 km de Sinaia și la 67 km de Câmpulung Muscel.

Este așezat la întretăierea drumurilor naționale DN71 Bâldana-Sinaia, DN72 Găești-

19

Drumul de acces de pe latura de vest a parcelei cu obiectivul (parcela cu NC 86657) nu este de asemenea amenajat la momentul de față. Beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafața de 834 mp a acestuia, iar accesul carosabil va urma a fi asigurat din el.

Nu există intersecții cu probleme în zona obiectivului.

Caracteristicile tramei stradale existente

Denumirea străzii	Lungimea străzii	Starea drumului	Categoria străzii	Observații
1	2	3	4	5
Strada Profesor Cornel Popa	≈ 1627m (între Străzile Gimnaziului și Mihai Bravu)	MODERNIZAT	III, colectoare	2 benzi x 4m, câte 1 pe fiecare sens trotuare l=1m pe ambele părți
Drum de acces NC 86657	= 90.95m	NEAMENAJAT	IV, de folosință locală	2 benzi x 3,5m, câte 1 pe fiecare sens trotuare l=1m pe ambele părți

Din măsurătorile efectuate s-a constatat că nu există poluare fonică în zona studiată. Pe viitor se prevede o creștere semnificativă a traficului rutier, în zona obiectivului.

Certificatul mediu de evoluție a traficului conform CESTRIN 2010 are coeficientul 2,8 pentru autoturisme, în anul 2035.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

La momentul elaborării documentației terenul studiat, identificat cu număr cadastral 86658 este liber de construcții.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Viitorul imobil va fi racordat la utilitățile urbane din zonă. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistem de canalizare existent în zonă. Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.

Alimentarea cu apă

La nivelul Municipiului Târgoviște, din perspectiva sistemului regional existent, operatorul ce asigură prin sistemele proprii deservirea locuitorilor municipiului este Compania de Apă Târgoviște – Dâmbovița (CATD).

Sursa de alimentare cu apă o reprezintă sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Târgoviște.

În prezent pe str.Prof.Cornel Popa există rețele de alimentare cu apă ce pot asigura necesarul de apă la presiunea de lucru necesară pentru noul obiectiv.

Canalizarea

În prezent în zona studiată prin P.U.Z. există rețele publice de canalizare menajere și pluviale.

Apele uzate menajere și pluviale sunt colectate de pe teritoriul Municipiului Târgoviște prin sistemul exploatat și întreținut de către SC Compania de Apă Târgoviște –Dâmbovița SA, după care sunt supuse epurării prin intermediul stațiilor de epurare.

Rețeaua de canalizare colectează apele uzate menajere, industriale, meteorice și

funcționează gravitațional pentru majoritatea zonelor.

Prin rețeaua de canalizare exterioară se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre emisar apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la racordurile la imobile, inclusiv aceste racorduri, și se termină la intrarea colectorului principal.

Alimentarea cu gaze

În zona studiată există rețele de distribuție gaze naturale gestionate de compania Distrigaz Sud Rețele.

Traseul exact al conductelor și al branșamentelor va fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora în cazul conductelor din oțel sau după marcajele amplasate pe reperele fixe pentru conductele din polietilenă.

Alimentarea cu energie electrică

Transportul și distribuția energiei electrice în Municipiul Târgoviște se realizează de către Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște. Rețelele de alimentare cu energie electrică acoperă întregul oraș.

Sistemul de transport al energiei electrice pe arealul intravilanului Municipiului Târgoviște și implicit pentru zona studiată se compune din următoarele elemente:

- Stații de transformare
- Linii electrice
- Posturi de transformare în cabină de zid și aeriene
- Linii electrice aeriene și cabluri subterane de 20 KV, 10KV și 4KV, care realizează conexiunile între stațiile de transformare și posturile de transformare aflate în funcțiune
- Iluminatul public. – lipsește pe str.Prof Cornel Popa

Rețeaua de telefonie și internet (fibră optică)

Municipiul Târgoviște beneficiază de un sistem de telefonie fixă prin operatorul TELEKOM și unul de telefonie mobilă cu operatori naționali – Orange Romania Communications (ce are amplasate cabluri de telecomunicații și branșamente de abonat atât subteran, în canalizație telefonică, la adâncimi cuprinse între 0,7 m și 1,3 m, cât și aerian, pe stâlpi), Vodafone Romania (care deține în zonă o rețea de cabluri instalată subteran), RCS- RDS. Acest sistem se va extinde la cerere și asupra zonei studiate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr.16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru etapa informării și consultării publicului s-a respectat *Ordinul 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului*.

Anunț privind *Intenția de elaborare PUZ* a fost depus pe teren și la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 56/120755 din 08.10.2024.

Anunț privind *Etapa de elaborare propuneri* a fost depus la sediul Primăriei Municipiului Târgoviște cu numărul de înregistrare 56/141811 din 19.11.2024.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În faza preliminară întocmirii P.U.Z.-lui au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiul geotehnic, studiul peisagistic și de altimetrie, studiul de echipare edilitară și studiul de circulație) ale căror concluzii, recomandări și propuneri condiționează organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului
- definirea măsurătorilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei.

Concluzii și recomandări ale studiilor de fundamentare:

Studiul geotehnic

Terenul studiat este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1,00 m de la cota terenului natural, iar fundarea se va face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire. Se recomandă fundații continue.

Strat de fundare recomandat: Nisip cafeniu galbui neomogen, cu zone cenusii de nisip argilos indesarie medie, plastic consistent; Pietriș cu nisip argilos - nisip prafos, galbui, cu intercalații nisipoase cafeniu gălbui, uscat, îndesat saturat de la 3.70 m.

Presiunea convențională pe stratul de fundare conform NP 112-14, anexa D, tabelul D3-D4, este $P_{conv} = 200 - 300$ kPa pentru adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00$ m.

Strat de fundare recomandat: pernă de balast compactat cu o grosime minimă de 1,00 m.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este redus-moderat.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări:

Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.

Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 1,00 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare.

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa în zona studiată vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu: „Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare“, indicativ NP 074-2022, alături de reglementările tehnice naționale conexe.

Recomandări pentru administrația publică locală:

Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator A_f atestat.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropice

Zone afectate de fenomene de inundabilitate:

Se vor îndepărta umpluturile antropice în caz de fundare directă.

Riscul antropic

La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.

La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

Studiul peisagistic și de altimetrie

Propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNCȚIONALITĂȚILOR
PEISAJUL DE ACCES	
D1. Modificarea Conformației străzii Prof.cornel popa, aflată în curs de aprobare pentru a deveni o arteră principală (șosea de centură).	P1.1 RESPECTAREA RETRAGERII DE 13 M DIN AXUL STRĂZII
	P1.2. STABILIREA UNOR NORME CLARE DE CONSTRUIRE PENTRU RETRAGEREA CLĂDIRILOR
	P1.3. ASIGURAREA RESPECTĂRII DISTANTELOR STABILE, PENTRU MENȚINEREA UNUI ASPECT UNIFORM AL STRĂZII
D2. Lipsa aliniamentului stradal pe Strada Prof.Cornel Popa	P2. REALIZAREA UNEI PLANTAȚII DE ALINIAMENT CARE SĂ ÎMBUNĂȚEASCĂ PROFILUL STRDAL AL STRĂZII PROF.CORNEL POPA
SISTEMUL DE SPAȚII VERZI	
D1. Aliniament discontinuu în proximitatea lazului Morii, care să țină seama de perspectiva ascendentă către Mănăstirea Dealu.	P1. SUPLINIREA ARBOSRILOR ȘI ARBUSTILOR EXISTENȚI PENTRU CREAREA UNUI MEDIU PLĂCUT ȘI TOTODATĂ PENTRU A FAVORIZA/DIRECȚIONA PERSPECTIVA CĂTRE MĂNĂSTIREA DEALU.
D2. Neutilizarea unei vegetații specifice zonelor de apă pentru lazul Morii și râul Ialomița.	P2. PLANTAREA/UTILIZAREA VEGETAȚIEI SPECIFICE MALURILOR DE APĂ.
D3. Scuaruri/grădini de cartier nu sunt prezente;	P3. IDENTIFICAREA ȘI VALORIFICAREA TERENURILOR CU POTENȚIAL DE AMENAJARE CA TIPOLOGIE DE SPAȚIU VERDE
D4. Străzi cu spații verzi/aliniamente destructurate/incomplete;	P4. RESPECTAREA LEGII 24/2007 PRIVIND REGLEMENTAREA ȘI ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI DIN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR, REPUBLICATĂ ÎN 2009. Realizarea măsurilor de întreținere se face de către experți (se pot face lucrări de eliminare a ramurilor uscate și a celor care afectează traficul, a acelor care reprezintă un pericol datorită îmbătrânirii sau alte categorii); se interzice tăierea agresivă a arborilor fără o expertiză adecvată.
D5. Teren major vacant prezintă vegetație spontană, nefiind amenajat conform potențialului deținut.	P5. REALIZAREA UNUI PROIECT PEISAGISTIC PENTRU VALORIFICAREA SPAȚIULUI AFERENT
IMAGINE ȘI SILUETĂ URBANĂ	
D.1. Discontinuitatea țestului urban cauzată de juxtapunerea unor zone de locuire colectivă cu terenuri virane.	P1.1 DEZVOLTAREA UNOR ZONE VERZI SAU DE RECREERE ÎNTRE LOCUINȚELE COLECTIVE SI TERENURILE VIRANE.

DISFUNCTİONALITĂȚI	PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNCTİONALITĂȚILOR
	P1.2. ASIGURAREA UNEI TRANZIȚII ARMONIOASE PENTRU REDUCEREA DISCONTINUITĂȚII P.1.3. IMPLEMENTAREA UNOR PROIECTE DE REVITALIZARE URBANĂ CARE SĂ TRANSFORME TERENURIE VIRANE ÎN SPAȚII PUBLICE, PARCURI SAU FACILITĂȚI DE INTERES PUBLIC.
D.2. Amplasarea construcțiilor și caracteristicile tehnice ale acestora nu sunt corelate în mod constant cu celelalte elemente ale sistemului urban.	P2. REALIZAREA UNOR RELAȚII DE COVIZIBILITATE ÎNTRE MODUL DE AMPLASARE AL CLĂDIRILOR ȘI CARACTERISTICILE TEHNICE ALE ACESTORA LA NIVEL LOCAL SPECIFIC).
D.3. Slaba calitate vizuală a ansamblului urban (în anumite zone) raportată la distribuția spațială a axelor de comunicație și subdiviziunilor funcționale.	P3.1. CORELAREA AXELOR DE COMUNICAȚIE CU SUBZONE FUNCȚIONALE MAJORE PROPUSE PRIN VALORIFICAREA IMAGINII CARACTERISTICE ZONEI LOCALE.
D.4. Discrepanțe de înălțime între vecinătățile sitului analizat, unde regimul de înălțime variază de la P+1 (7,00m) la P+6E (21,00 m)	P.4. INTRODUCEREA DE CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME INTERMEDIARĂ PENTRU A SE REALIZA O TRANZIȚIE TREPTATĂ, GRADUALĂ.
D.5. Structurare morfo-tipologică urbană redusă spațial, necorelată cu cea volumetrică a zonei și fără asigurarea unei funcționări optime.	P.5. CORELAREA SPAȚIAL-VOLUMETRICĂ A ZONEI PRIN ASIGURAREA UNEI FUNCȚIONĂRI OPTIME, RELAȚIONATĂ CU MORFO-TIPOLOGIA URBANĂ.
D.6. Discrepanțe de densitate a țesutului urban, zone în care CUT are tendința să crească într-o arie restrânsă.	P.6. DIMINUAREA ACOLO UNDE ESTE NECESAR A DISCREPANȚEI ȚESUTULUI URBAN.
D.7. Loturi cu suprafețe mari, rezultat al parcelarului istoric al vechilor grădini de legume, ce tind să aibă CUT mai mare decât cel reglementat.	P.7. PROPUNERE MODIFICĂRI LA NIVEL DE REGLEMENTĂRI, CARE SĂ PERMITĂ O UTILIZARE MAI ECHILIBRATĂ A TERENULUI, LUÂND ÎN CONSIDERARE SPECIFICUL ZONEI ȘI NEVOILE UTILIZATORILOR.
D.8. Nivelul de reprezentativitate / identitate redus la nivel local și necorelare cu reperele existente/potențialele altimetrice; Inexistența unei corelări între elementele de cadru natural importante ale zonei și cadru construit.	P.8.1 RIDICAREA CALITĂȚII NIVELULUI DE REPREZENTATIVITATE/IDENTITATE LA NIVEL LOCAL PENTRU SPAȚIILE PUBLICE ȘI SPAȚIILE VERZI ÎN CORELARE CU REPERELE EXISTENTE/POTENȚIALE. P.8.2. ÎNCURAJAREA PROIECTĂRII CARE SĂ INTEGREZE NATURA ÎN CADRUL CONSTRUIT.
D.9. Grad de vizibilitate scăzut la nivelul imaginii urbane, corelate cu peisajul altimetric.	P.9. MĂRIREA GRADULUI DE VIZIBILITATE LA NIVELUL IMAGINII URBANE, PRIN STABILIREA UNOR REGULI, NORME ȘI REPERE ÎN ALTIMETRIA PEISAJULUI.
D.10. Insuficienta preocupare pentru o imagine de ansamblu, care rezultă din siluete parțiale.	P.10. IMPLEMENTAREA UNEI STRATEGII ALTIMETRICE ȘI DE PERCEPERE A PEISAJULUI CU SCOPUL PUNERII ÎN VALOARE A UNEI IMAGINI PARTICULARE GLOBALE DE SILUETĂ LA NIVELUL ANSAMBLULUI.
PEISAJ – SECVENȚE DE PEISAJ	
D.1. Absența actuală a unei strategii pentru valorificarea zonelor asociate direcțiilor vizuale principale/importante și a câmpurilor vizuale panoramice.	P.1. REALIZAREA UNEI STRATEGII DE PUNERE ÎN VALOARE A ZONELOR AFERENTE DIRECȚIILOR VIZUALE MAJORE, A CÂMPURILOR VIZUALE DE PERCEPȚIE PANORAMICĂ ȘI A UNEI IMAGINI ALTIMETRICE DE DETALIU PE UNITĂȚI DE PEISAJ ÎN PUNCTELE CHEIE.
D.2. Existența a numeroase perspective nesuținute sau nefavorabile (nerespectarea conului de vizibilitate din Parcul Chindia către Mănăstirea Dealu și construirea în regim de înălțime înalt (20,00 m și peste) în zona dintre Iazul	P.2. CONTUIREA ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU/REDUS PENTRU CONSERVAREA PERSPECTIVEI ASCENDENTE, CĂTRE MĂNĂSTIREA DEALU, PERCEPTIBILĂ DE LA INTRAREA PRINCIPALĂ ÎN PARCUL CHINDIA.

DISFUNȚIONALITĂȚI	PROPUNERI DESTINATE ELIMINĂRII/ DIMINUĂRII DISFUNȚIONALITĂȚILOR
Morii și râul Ialomița.	
D.3. Perspective existente insuficient valorificate în relație cu peisajul urban și altimetric.	P.3. VALORIFICAREA PERSPECTIVELOR ÎN RELAȚIE CU PEISAJUL ALTIMETRIC.
D.4. Gradul de conexiune integrată scăzută cu peisajul cvasi-/semi-natural al reperelor existente/cu potențial.	P.4. REALIZAREA UNOR CONEXIUNI INTEGRATE A REPERELOR EXISTENTE ȘI/SAU CU POTENȚIAL, RELAȚIE CU PEISAJUL CVASI-/SEMI-NATURAL.

În urma propunerilor de eliminare/diminuare a disfuncțiilor identificate se pot stabili următoarele priorități de intervenție necesare cu privire la peisajul și altimetria zonei de studiu:

- Evidențierea și accentuarea caracterului natural al peisajului fără aplatizarea imaginii generale al siluetei altimetrice existente (de exemplu cornișa naturală a Râului Ialomița);
- Punerea în valoare altimetrică a siluetei-reper specifice peisajului integrat, fără a agresa imaginea urbana existentă/prognozată prin diversificarea categoriilor de repere;
- Conservarea imaginii urbane la nivel altimetric și de reper atât al nivelului macro-peisajului, cât și la nivelul mezzo-peisajului sau local;
- Conservarea ambianței specifice și dezvoltarea de noi câmpuri structurale;
- Punerea în valoare a perspectivelor dinamice și păstrarea sau diversificarea tipologiilor acestora (libere/direcționate, deschise/închise, ascendente/descendente, secvențiale/dinamice, în mișcare de parcurgere/statice, etc.);
- Accentuarea sistemului de perspective dirijate, axe vizuale, capete de perspectivă, belvederi, promotorii, etc.;
- Stabilirea unui regim de construire altimetric și al siluetei urbane, strict prin regulament, cu referire la studiul peisagistic elaborat.
- Propunerea unor curți de fațadă, în cadrul cărora să existe plantații, inclusiv în limitele proprietăților private;

Recomandări în privința construcției care se va insera:

- Respectarea retragerii de 13,00 m față de axul drumului;
- Plantarea zonei dintre aliniament și alinierea clădirii (vegetația trebuie să aibă un maxim de $h=14m$ pentru a nu obtura conul de vizibilitate către Mănăstirea Dealu);
- Plantarea zonei din spatele clădirii cu vegetație de tip arbuști coniferi (de ex: Thuja spp., Cupressocyparis leylandii);

Regimul maxim de înălțime poate atinge P+3E cu obligativitatea de a respecta următoarele:

- Volum care se va integra foarte bine în elementul natural;
- Păstrarea unui raport plin-gol în favoarea plinului;
- Paleta de culori: se interzice utilizarea culorilor intense/stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, albastru, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verdechis, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele).

Studiul de circulație

Caracteristicile traficului existent – Valori de trafic

Au fost efectuate măsurători de trafic pe Strada Prof.Cornel Popa în luna octombrie, timp de o zi. Vehiculele fizice obținute din măsurători au fost transformate în vehicule etalon, conform Ordinului nr. 617 din 23 octombrie 2003 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacității portante și al capacității de circulație” indicativ AND 584-2002, se vor realiza măsurători de trafic, iar vehiculele fizice obținute din măsurători vor fi transformate în vehicule etalon.

Recensămintele CESTRIN se efectuează pentru cele 11 categorii de vehicule:

- a) biciclete, motociclete
- b) autoturisme
- c) microbuze
- d) autocamionete
- e) autocamionete și derivate cu 2 osii
- f) autocamionete și derivate cu 3 sau 4 osii
- g) autovehicule articulate
- h) autobuze
- i) tractoare cu sau fără remorcă
- j) autocamioane cu 2,3 sau 4 osii cu remorcă (trenuri rutiere)
- k) vehicule cu tracțiune animală

Pe strada Profesor Cornel Popa au fost identificate categoriile de vehicule a,b,c,d și f. În componența traficului, autoturismele au ponderea cea mai ridicată, reprezentând 92,20% din totalul vehiculelor etalon.

Traficul, atât de autoturisme cât și cel de vehicule grele, se află pe un trend crescător. Creșterile mai importante se înregistrează în clasa vehiculelor mici, destinate transportului de persoane și a furgonetelor. Vârful de trafic cel mai agresiv pe Strada Prof.Cornel Popa în zona obiectivului este înregistrat între orele 7:00 și 9:00, având un spor de circulație de 4-5 vehicule etalon/minut.

Ca urmare a analizei efectuate, s-a constatat că circulația pe strada analizată corespunde nivelului de serviciu.

Capacități și trasee ale transportului în comun

Aparthotelul pe care beneficiarul dorește să îl edifice este situat în afara rezei de deservire a stațiilor de transport public (raza de deservire este de 400 de metri).

Cea mai apropiată stație de autobuz este stația „Muzeul de istorie”, aflat la cca. 970m de mers față de obiectiv, ce servește traseele 2A și 2B ale companiei de transport în comun a municipiului Târgoviște (Servicii Publice Municipale Târgoviște – SMPT).

În apropiere nu există stație de taximetre.

Aceesul la transportul în comun este impractic din/înspre zona obiectivului la momentul actual. Acesta poate deveni facil prin amenajarea unui nou traseu al SPMT, ce va servi zonelor rezidențiale ce se dezvoltă în zona stăzii Profesor Cornel Popa.

Intersecții cu probleme, priorități

Nu sunt intersecții cu probleme în zona studiată.

Disfuncționalități

În urma analizei traficului existent, a transportului în comun și a rețelei de căi de comunicații au fost identificate următoarele disfuncționalități:

- În zona studiată nu există un traseu de transport în comun al SPMT.
- Pe măsură ce volumul de trafic pe strada Prof.Cornel Popa va crește, ca urmare a amenajării unor noi obiective adiacente acestuia, va fi necesară amenajarea unor treceri pentru pietoni.

Prognoză și scenarii – Traficul generat de obiectiv

Pentru evaluarea condițiilor de circulație pe trama stradală adiacentă, în ora de vârf, se va considera ca traficul generat de terenul studiat, atât cel individual motorizat, cât și cel public, va fi conform distribuției modale și a cererii de transport al localității. Principalele moduri de transport raportate la nivelul localității sunt: mersul pe jos, autoturismul personal șofer/pasager și transportul în comun.

În analizele din cadrul studiului, se consideră că față de situația din prezent, după finalizarea Aparthotelului, vârful de trafic generat de obiectiv va fi de cel mult 5vet/h, trafic ce va fi integral preluat de Strada Profesor Cornel Popa.

Asigurarea circulației în interiorul parcelei cu obiectivul ce face obiectul PUZ

Pentru realizarea obiectivului „CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ”, în Județul Dâmbovița, Municipiul Târgoviște, Strada Profesor Cornel Popa, nr.93A, prin studiul de circulație se propun următoarele lucrări:

- *Amenajarea drumului de acces de pe parcela NC 86657, pentru care beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafața de 834,00 mp, potrivit actelor de proprietate; La amenajarea acestuia trebuie ținut cont de poziționarea accesului și parcărilor aferente Aparthotelului.
- Amenajarea locurilor de parcare pe terenul beneficiarului, conform prevederilor Anexei nr. 5 din HG 525/1996;
- Amenajarea unui acces pietonal de l=1,2m din trotuarul străzii Profesor Cornel Popa
Vor fi create accese pietonale către clădirile noi propuse în incintă, conform planului de situație.

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban, cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap indicativ NP 051/2012.

Este obligatorie asigurarea locurilor de parcare/garare pentru toate activitățile desfășurate pe parcelă, calculate conform prevederilor HG 525/1996 republicat, Anexa nr.5 „Parcaje”, iar fluxul auto propus în incintă trebuie să respecte normele privind fluenta și siguranța traficului auto.

Pentru a se evita incomodările de circulație generate de parcări haotice se impune asigurarea în totalitate pe parcelă a locurilor de parcare necesare funcționării obiectivului, conform prevederilor Anexei nr.5 din HG 525/1996 republicat, precum și necesarului real de locuri de parcare din prezent, conform punctului 5.10 (Construcții de turism), este necesară amenajarea a *1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, în funcție de tipul de clădire și categoria de confort.*

Pentru Aparthotel vor trebui amenajate **minimum 3 locuri de parcare.**

În total au fost propuse 10 locuri de parcare, toate poziționate perpendiculare pe drumul de acces ce va fi amenajat pe parcela NC 86657.

Conform art.65 din Legea Nr.448/2006 republicată, vor fi amenajate pentru autoturismele persoanelor cu dizabilități locomotorii „*cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de doua*”, prin urmare, dintre cele 10 locuri de parcare propuse, **2 vor fi rezervate persoanelor cu dizabilități și un loc de parcare poate fi utilizat ocazional pentru aprovizionare.**

Locurile de parcare vor avea dimensiunile 2,50x5,00m, iar în cazul locurilor de parcare pentru persoanelor cu dizabilități locomotorii, pe cel puțin una dintre laturi va exista un culoar de manevre al cărucioarelor l=1,20m.

Sistematizarea de va realiza astfel încât să fie respectate pantele impuse prin Normativ 24/1997 – Geometria parării cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 15 din lege 372/2005 cu modificările și completările ulterioare, „În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, altele decât cele deținute și ocupate de întreprinderi mici și mijlocii și care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute, pentru a permite instalarea, într-o etapă ulterioară, a punctelor de reîncărcare pentru vehicule electrice”. Obiectivul de față va avea doar 10 locuri de parcare, prin urmare nu cade sub incidența acestei legi, însă având în vedere profilul de activitate este recomandat ca pentru cel puțin 3 dintre locurile de parcare să existe infrastructura necesară ca pe viitor să poată fi instalate stații de încărcare pentru vehicule electrice. Soluția și poziționarea precisă a acestora în cadrul investiției va fi stabilită la faza DTAC, pentru integrarea acestora într-un mod optim cu instalațiile electrice.

Prognoza traficului în ipoteză fără realizarea investiției

Poziția de recenzie	Vet/h maxim orar 2024	Vet/h maxim orar 2029	Vet/h maxim orar 2034	Capacitate maxima Vet/h STAS 10145/5
Strada Profesor Cornel Popa	273	327	377	1300

Se observă din simularea de mai sus că traficul prognozat pe perioada 2024-2034 nu va depăși capacitatea de preluare a străzilor analizate. Față de situația din prezent se preconizează că pe viitor, obiectivul va adăuga la acest trafic prognozat un vârf de maximum de 5 vehicule etalon pe oră pe strada Profesor Cornel Popa. Raportat la capacitatea maximă a străzii, se consideră că obiectivul nu va duce la depășirea acesteia conform proiecțiilor CESTRIN.

Prognoza traficului în ipoteză cu realizarea investiției

Traficul estimat generat de obiectiv, de cca. 5 vet/h va fi preluat în întregime de strada Profesor Cornel Popa, din care se va face accesul prin intermediul drumului de acces cu NC 88327, care va fi un drum fără ieșire.

Concluzii și recomandări

Obiectivul propus va avea o influență nesemnificativă asupra tramei stradale din zonă comparativ cu situația din prezent și nu va duce la depășirea capacității acesteia conform proiecțiilor Centrului de Studii Tehnice Rutiere și Informatică în ceea ce privește ratele de creștere ale traficului rutier.

În prezent strada Profesor Cornel Popa se încadrează în categoria A din punct de vedere al nivelului de serviciu (deplasare liberă a fluxurilor de vehicule), cu un raport volum/capacitate de 0,21, iar conform proiecțiilor CESTRIN, pentru perioada de referință de 10 ani, acesta va continua să rămână în categoria A, cu un raport volum/capacitate de 0,37, cu sau fără implementarea proiectului de față.

Cu toate acestea, expansiunea urbană este intensă în zona străzii Profesor Cornel Popa (zone rezidențiale precum River Lake, Chindia Park Residence, și altele în curs de

implementare), urmând ca pe perioada de referință de 10 ani creșterea să fie semnificativ mai mare comparativ cu proiecțiile CESTRIN. Cu toate acestea, este improbabil să se ajungă în situația de blocaj la orele de vârf este, însă este posibilă ajungerea în situația în care fluxul de vehicule începe să aibă fluctuații în ceea ce privește viteza de deplasare. Pentru a preîntâmpina sau întârzia apariția acestei situații pot fi luate măsuri precum:

- Integrarea unor spații în care se vor desfășura activități profesionale compatibile în cadrul zonelor rezidențiale noi, care vor atrage forță de muncă locală pentru care deplasarea cu autoturismele nu este necesară;
- Deschiderea unor legături rutiere noi, precum modernizarea străzii Stolnicul Constantin Cantacuzino, ce leagă Strada Profesor Cornel Popa de Calea Domnească;
- Analizarea posibilității realizării unei rute noi, fie aceasta pietonală sau carosabilă, între zona locuințelor colective recent edificate/în curs de edificare de pe strada Profesor Cornel Popa (River Lake, Chindia Parc Residence) + obiectivele ce urmează a fi realizate între aceste zone rezidențiale ce vor concentra sute de locatari fiecare și strada Magrini, mai precis spre zonele comerciale de dincolo de râul Ialomița.
- În ceea ce privește variantele alternative de transport, obiectivul nu intră în raza de deservire a vreunei stații de autobuz. Implementarea unei rute a transportului în comun SPMT pe strada Profesor Cornel Popa odată cu deschiderea unor noi obiective în zonă va putea fluidiza traficul rutier.

Studiul de echipare edilitară

Alimentarea cu apă

La nivelul Municipiului Targoviste, din perspectiva sistemului regional existent, operatorul ce asigura prin sistemele proprii deservirea locuitorilor municipiului este Compania de Apa Targoviste – Dambovita.

În prezent în zona studiată există rețele de alimentare cu apă pentru noile obiective.

În zona studiată există următoarele rețele de distribuție apă:

- pe Prof.Cornel Popa – o conductă de PEID – Ø 160 mm;

Având în vedere că în zona studiată construcțiile și rețelele ce le deservește vor fi noi pericolul apariției unor disfuncționalități în alimentarea cu apă a noilor consumatori este minimă. Cu toate acestea o disfuncționalitate ce poate apărea în sistemul de distribuție este pericolul poluării apei furnizate, în momentul în care se produc avarii.

În timpul livrării apei, instalațiile sunt sub presiune și apa iese din conductă spre exterior prin conductele avariate.

În timpul opririi furnizării apei pentru reparații conductele de apă se golesc și permit accesul apei poluate din exteriorul conductelor în interiorul lor și o dată cu întreruperea furnizării apei, apa poluată este vehiculată către consumatori, uneori cu grad mare de infestare biologică.

Alte disfuncționalități pot apărea datorită efectuării unor manevre neautorizate, caderi de tensiune și chiar și a unor intervenții programate.

Disfuncționalități mai pot apărea și datorită unor cauze accidentale, cum ar fi tasările terenului.

De asemenea disfuncționalități mai pot apărea și din cauza proastei exploatare și întrețineri a instalațiilor ce produc pierderi de apă, sau consumuri exagerate ce au repercursiuni asupra întregului sistem de alimentare cu apă.

În general aceste disfuncționalități sunt eliminate prin contorizarea consumului de apă.

Canalizarea

În prezent în zona PUZ-ului există rețele publice de canalizare menajere și pluviale Ccolectate în sistem unitar gestionate de către SC Compania de Apa Targoviste - Dambovita SA .

În zona studiată colectarea apelor menajere și pluviale se face în sistem unitar.

În zona studiată există următoarele rețele de canalizare:

- pe Prof.Cornel Popa.– o conductă de canalizare menajera PVC – Ø 250 mm;
- pe Prof.Cornel Popa.– o conductă de canalizare pluviala PVC – Ø 250 mm.

Apele uzate canalizare menajere și pluviale sunt colectate de pe teritoriul municipiului Targoviste prin sistemul exploatat și întreținut de către SC Compania de Apa Targoviste - Dambovita SA, după care sunt supuse epurării prin intermediul stațiilor de epurare.

Rețeaua de canalizare colectează apele uzate menajere, industriale, meteorice și funcționează gravitațional pentru majoritatea zonelor

Având în vedere că în zona studiată construcțiile și rețelele ce le deservește vor fi noi pericolul apariției unor disfuncționalități în colectarea apelor uzate de la noii consumatori este minimă.

În sistemul de colectare a apelor uzate disfuncționalitățile pot fi analizate separat funcție de titlul de proprietate asupra părților componente ale sistemului.

Instalația interioară de canalizare până la căminul de racord (al incintei sau al imobilului fără incintă) la rețeaua strădală de canalizare aparține proprietarului imobilului sau societății comerciale.

Exploatarea și întreținerea sistemului de canalizare revine proprietarilor părților componente ale sistemului.

S-a constatat că pe rețelele de canalizare și colectoarele principale existente se produc numeroase avarii.

Cauzele producerii acestor avarii pot fi următoarele:

- distrugerea pe anumite porțiuni a tuburilor de canalizare sau a racordurilor individuale datorită vegetației sau datorită unor cauze accidentale (țasări ale terenului, diverse intervenții mecanice);
- aruncarea în sistemul de canalizare a unor obiecte pe care acesta nu le poate prelua;
- folosirea unor cantități insuficiente de apă, fapt pentru care duce la colmatarea sistemului.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale colectate de pe acostamentul străzilor și din parcuri sunt dirijate cu ajutorul pantelor, spre gurile de scurgere propuse.

Restricții la proiectarea rețelilor de canalizare - propuse

- La proiectarea rețelilor de canalizare vor fi stabilite ca traseu adâncimea de montaj și panta de scurgere numai pe planuri topografice pentru a nu oferi ocazia realizării de rețele cu contrapantă, care produc un mare disconfort în exploatare sau asupra mediului înconjurător.
- Rețelele de canalizare din incinta obiectivelor, precum și colectorul final care urmează a fi racordat la rețelele strădale existente vor fi dimensionate cu generozitate de proiectant, acesta ținând cont și de aportul în debite adus de apele pluviale colectate din incinta obiectivului.

Restricții la execuția rețelilor de canalizare – propuse

- Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.

- În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Targoviste, Serviciul circulație al Poliției, etc., iar durata execuției sa fie minimă.
- În cazul în care pe perioada execuției rețelelor de canalizare sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executata de investitorul în cauză și acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

Alimentarea cu gaze

În zona studiată există rețele de distribuție gaze gestionate de către compania Distrigaz Sud Rețele după cum urmează:

- pe strada Profesor Cornel Popa

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Restricții la proiectarea rețelelor de gaze propuse

- Pentru zona studiată în care alimentarea cu gaze se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă, proiectanții autorizați vor solicita avizul de furnizare a gazelor de la S.C. DISTRIGAZ. S.A. , respectând punctul de racord și dimensiunile de bransare acceptate de furnizor.
- Se recomandă ca rețelele noi de distribuție proiectate pentru zona studiată să se realizeze cu predilecție din PEHD și mai puțin din țevi OL.

Restricții la execuția rețelelor de gaze propuse

- Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate

traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fara scoaterea din uz a celorlalte rețele.

- La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați sa prezinte un „contract de antrepriza” cu o societate specializata in refacerea si rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajeaza ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițiala d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.
- In cazul in care rețelele de gaze si brânșamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afecteaza drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Targoviste, Serviciul circulație al Politiei, etc., iar durata execuției sa fie minima.
- In cazul in care pe perioada execuției rețelelor si brânșamentelor de gaze sunt afectate accidental alte tipuri de rețele, refacerea acestora va fi executata de investitorul in cauza si acesta va fi direct răspunzător de toate daunele colaterale create.

Alimentarea cu energie electrică

Furnizarea electricității este asigurată de Distribuție Energie Electrica Romania – Sucursala Targoviste. Rețelele de alimentare cu energie electrică acoperă întreg orașul, In zona exista retele de alimentare cu energie electrica LES 20 kv ; LEA 20 kv. Sistemul de transport al energiei electrice pe arealul intravilanului extins al Municipiului Tragoviste si implicit si pentru zona studiata, se compune din următoarele elemente:

- Stații de transformare
- Linii electrice
- Posturi de transformare în cabină de zid si aeriene
- Linii electrice aeriene si cabluri subterane de 20 KV, 10KV si 4KV, care realizează conexiunile între stațiile de transformare și posturile de transformare aflate în funcțiune
- Iluminatul public

Transportul și distribuția energiei electrice în Municipiul Targoviste se face de Distribuție Energie Electrica Romania – Sucursala Targoviste.

Iluminatul public stradal

Sistemul de iluminat, pe lângă funcțiunea primară de a asigura vizibilitatea, funcționează și ca potențator al imaginii urbane, prin rețeaua de iluminat ambiental, punând în valoare repere, monumente arhitecturale, trasee, intersecții, contribuind la o identitate a acestora și contribuind la valorificarea lor turistică.

Serviciul de furnizare a energiei electrice pentru iluminatul public este prestat de Distribuție Energie Electrica Romania – Sucursala Targoviste.

Rețeaua de telefonie și internet (fibră optică)

Municipiul Tragoviste beneficiază de un sistem de telefonie fixă prin operatorul TELEKOM și unul de telefonie mobilă cu operatori naționali – Orange, Vodafone, RCS-RDS. Acest sistem , la cerere se va extinde prentu a si zona studiata.

- Traseul rețelelor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale;
- Semnalul transmis va fi asigurat prin abonare la furnizorii locali de astfel de servicii, acest lucru fiind opțional pentru fiecare utilizator în parte;
- Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor;
- Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.

3.2. PREVEDERI DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

Conform Certificatului de Urbanism nr. 640 din 27.06.2024, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2229/05.07.1995, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Municipal Târgoviște nr. 9/1998 prelungit conform O.U.G. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, situația terenurilor care fac obiectul prezentei documentații se prezintă astfel:

Regimul juridic

Terenul este situat în intravilanul municipiului Târgoviște (conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 238/29.06.2018).

Forma de proprietate: teren proprietate particulară, în suprafață de 800,00 mp conform Contract de vânzare-cumpărare nr. 8 / 15.01.2024.

Imobilul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic / zonă construită protejată.

Servituți: nu este cazul.

Regimul economic

Terenul este situat în: U.T.R. 13.

Categoria de folosință: Arabil

Zona de impozitare: B

Tipuri de subzone funcționale:

- C – zona centrală
- LMu1 –subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban (locuire și funcțiuni complementare)
- LMu2 –subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- ISc – subzona construcții comerciale
- IScu – subzona construcții de cult
- ISm – subzona ansambluri istorice de arhitectură
- ISct – subzona construcții de cultură
- I – zona de unități industriale și depozite de transport
- Ist – subzona construcții pentru turism
- **ISsp – subzona construcții și amenajări sportive**
- Pp – subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri
- Ppp – subzona perdele de protecție
- Pcs – subzona complexe sportive
- CCp – circulație pietonală majoră și piețe civile
- TSE – zona pentru exploatarea resurselor de subsol cu zăcămintele de petrol
- TA – zona cu terenuri aflate permanent sub ape
- TAGR – terenuri agricole rezervate altor funcțiuni

Funcțiuni complementare: Zonele LMu, în limita prevederilor din planșa de Reglementări; Zonele IS, în limita incintelor existente și/sau a prevederilor din planșa Reglementări; Zonele de tip Ppp, în vecinătatea albiei râului Ialomița și a spațiului de depozitare a produselor petroliere; Zonele de tip Pcs, în limitele din planșa de Reglementări (prevederile din UTR se completează cu cele din UTR 3 – o

entitate funcțională); Traseu pietonal major de-a lungul lazului Morilor (care începe în UTR 3).

Utilizări permise cu condiții: Situl istoric Lunca IALOMIȚEI; Zona protejată istoric (centru istoric); Zona de protecție a cursurilor de apă (IAZUL MORILOR și râul IALOMIȚA); Zona de protecție a rezervoarelor de petrol.

Regimul tehnic

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. parcela de teren studiată, face parte din ISsp – Zonă pentru instituții publice și servicii de interes general – Construcții și amenajări sportive.

1. Conform PUG și RLU, sunt menționate următoarele reglementările specifice pentru IS :

Tipuri de subzone funcționale (art.7.5.1.): Construcții administrative (ISa); Construcții de sănătate (ISs); Construcții de învățământ (ISi); Construcții de cultură (ISct); Construcții de asistență socială (ISas); Construcții de cult (IScu); Construcții financiar bancare (ISf); Construcții și amenajări sportive (ISsp); Construcții pentru turism (ISt); Construcții comerciale (ISc); Ansambluri istorice și de arhitectură (ISm).

Funcțiunea dominantă a zonei: este fie o funcție separată dintre cele de la art. 7.5.1., fie combinată a mai multor funcțiuni de la același articol pe aceeași parcelă; zona funcțională IS este cea care determină în cea mai mare măsură caracterul zonei C.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: pe aceeași parcelă sunt: LMu2, Llu2, I (unități nepoluante), S (numai birouri).

Utilizări permise: pe parcele și în clădiri sunt următoarele:

- utilizările enumerate la art. 7.5.1. care pot ocupa în totalitate o parcelă sau o clădire, fie sunt combinate pe aceeași parcelă sau în aceeași clădire; în aceste cazuri funcțiunea Is este în exclusivitate pe parcelă.

Utilizări permise cu condiții: idem art. 7.2.5. – ale terenurilor și clădirilor din zona centrală se referă la cele amplasate în zonele de patrimoniu cultural construit; construcțiile și amenajările din aceste zone vor fi autorizate în urma PUZ cu regulament aferent și în urma PUD aprobate conform legii.

Interdicții temporare de construire: idem art.7.2.6. – în zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, construcția va fi autorizată pe baza P.U.Z. cu R.L.U. aferent avizat și aprobat conform legii.

Utilizarea funcțională a terenurilor: utilizările permise pe parcele (construcții administrative, de sănătate, de cultură, de asistență socială, financiar-bancare, comerciale, prestări servicii și amenajări pentru turism/sportive) pot ocupa în totalitate o parcelă sau o clădire, fie sunt combinate în aceeași clădire; în aceste cazuri funcțiunea IS este în exclusivitate pe parcelă.

Reglementările urbanistice privind amplasarea față de drumurile publice, amplasarea față de aliniament, amplasarea în interiorul parcelei, înălțimea maximă, aspectul exterior, etc... se stabilesc prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U.

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a acestora: se vor stabili prin P.U.Z. în funcție de necesitățile respective, de contextul urban și de aspecte estetice și compoziționale; P.O.T. poate depăși în mod excepțional 50% cu justificare în cadrul P.U.Z. Nu se prevede C.U.T.

2. Conform RLU aferent PUZ-ului aprobat prin HCL nr.58/28.11.2023 – „Regenerarea și revitalizarea parcului Chindia, inclusiv modernizarea Grădinii Zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre în Municipiul Târgoviște” sunt detaliate următoarele reglementări specifice:

- a) Se va menține obligatoriu încadrarea în PUG Municipiul Târgoviște – IS – dotări comerciale și construcții turistic, comerciale și sportive. Dotările turistice și comerciale vor constitui maxim 20% din totalul funcțiunilor din aceasta zonă. Dotările sportive și de agrement vor constitui minim 80% din totalul funcțiunilor ariei;
- b) Se interzice realizarea oricărui alt tip de funcțiune și schimbarea caracterului zonei;
- c) Pentru orice tip de intervenție se vor realiza fotomontaje, studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj ce vor urmări conservarea perspectivei din parc spre macropaisaj și Mănăstirea Dealu, precum și armonizarea cu cadrul natural și construit valoros al zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

La nivelul peisajului printr-un potențial puternic de valorificare se remarcă în primul rând zona generată de către cadrul natural, care oferă atât identitate locală cât și dezvoltare teritorială prin rolul sau de axă naturală structurantă.

Peisajul natural la nivel macro, în care se încadrează situl are următoarele componente de bază:

- cursul râului Ialomița
- pădurile perimetrale
- relieful de câmpie, agricol

Zona studiată se află în zona periferică a țesutului urban, astfel predomină terenurile libere neamenajate cu vegetație spontană sau terenurile în curs de dezvoltare. Singurul parc în zonă este Parcul Chindia, care este amenajat într-o fază avansată (vegetație matură).

Arterele de circulație evoluează spre străzi deschise (fără aliniamente de arbori) cu zone pentru parcare ce au dimensiuni mari (zona cartierelor de locuire colectivă) și care nu încurajează folosirea traseelor pietonale. De asemenea, în prezent nu există o pistă de biciclete la nivelul zonei. La nivelul cartierelor de locuire colectivă, vegetația este slab reprezentată, iar locurile de joacă sunt inexistente.

Din punct de vedere al peisajului, dezvoltarea pe termen lung la nivel municipal vizează dezvoltarea calitativă a acestuia, în sensul refacerii echilibrului, dar și încurajării sustenabilității prin valorificarea minim invazivă a resurselor peisagistice existente. Din această perspectivă, dezvoltarea vizează principalele dimensiuni ale peisajului:

- Dimensiunea funcțională: fiind încurajată dezvoltarea unor zone unități de peisaj cu funcționalitate și utilizare multiplă
- Dimensiunea ecologică: sunt încurajate intervenții minim invazive (în sensul modificării și antropizării peisajului) și măsuri sustenabile; se vor încuraja intervențiile care valorifică menținerea/dezvoltarea elementelor naturale
- Dimensiunea cultural-patrimonială: se vor proteja fragmentele de peisaj cultural/patrimonial, se vor limita intervențiile care pot induce modificarea masivă a peisajului în sensul pierderii lizibilității și recognoscibilității acestuia, respectiv a caracteristicilor locale
- Dimensiunea socio-economică: intervențiile asupra peisajului vor avea în vedere

potențialul de utilizare și valorificare a acestuia din perspectivă socio-economică.

Pentru conceptul de amenajare a peisajului se vor avea în vedere următoarele direcții:

- Creșterea gradului de reprezentativitate prin peisaj cultural (reprezentativitate și valorificare peisaj caracteristic);
- Reabilitarea și protejarea valorilor de peisaj natural, antropic și cultural, precum și a patrimoniului istoric și peisagistic;
- Accentuarea rolului elementelor naturale existente pe teritoriul municipiului, cu precădere a cursului râului Ialomița și a pădurilor din imediata vecinătate
- Valorificarea spațiilor reziduale și integrarea de noi dotări și funcțiuni specifice spațiilor verzi de agrement și turistice;
- Relaționarea în sistem verde a spațiilor verzi;
- Valorificarea potențialului agricol deținut precum și a tradițiilor locale.

Propuneri cu caracter general-teritorial:

- (Re)vitalizarea, re(amenajarea) și completarea spațiilor verzi și a vegetației existente considerate valoroase;
- Reglementarea elementelor disfuncționale ale imaginii peisajului urban;
- Implementarea unor proiecte de specialitate peisagistică pe baza unor soluții verzi în cadrul sistemului verde creat (parcări verzi, spații verzi adiacente unor funcțiuni de interes public, pereți verzi, regenerarea zonelor rezidențiale și a celor edilitare)
- Creșterea gradului de reprezentativitate a zonei studiate prin amenajarea peisagistică a tuturor dotărilor aduse noi sau aflate deja în faza de construcție sau proiectare
- Introducerea acestor zone în registrul spațiilor verzi ale Municipiului Târgoviște în urma implementării proiectelor de specialitate;

Proximitatea față de Iazul Morii reprezintă un element de potențial și un avantaj al proiectului.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, beneficiarul are obligația respectării următoarelor:

- să mențină zona de protecție aferentă Iazului Morii, conform legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi construcții, conform Legii Apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare, art.49, alineatul 1.
- să ia măsurile necesare pentru prevenirea poluării apelor subterane și de suprafață și să respecte legislația în vigoare
- să aibă în vedere ca lucrările ce se vor executa prin proiectul menționat, să nu aducă atingere stabilității și integrității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului
- să nu evacueze apele uzate în alte locuri decât cele amenajate special (prin racordări/extindere la rețeaua existentă)

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Trama stradală se va realiza pe principiul eficienței utilizării teritoriului, a continuității

traseelor și a asigurării caracterului de civilizație de tip urban cu respectarea prevederilor Normativului pentru adaptarea clărilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 051/2012.

Drumul de acces cu NC 86657, pentru care beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafață trebuie amenajat. Se recomandă amenajarea unei părți carosabile $l=6m$, cu 2 benzi de circulație de câte 3,0m (câte una pe sens), încadrată pe ambele părți de trotuare pietonale $l=1m$ și o platformă de întoarcere $9 \times 12m$ în zona terminală. Pe zona acceselor și a parcarilor adiacente drumului, trotuarul se va coborî la nivelul carosabilului.

În incinta cu obiectivul, dincolo de trotuarul drumului de acces, se vor amenaja 10 locuri de parcare perpendicular pe drumul de acces.

Semnalizarea rutieră - atât cea orizontală, cât și cea verticală va fi în concordanță cu SR 1848-1,2,3/2011 și SR 7/2015.

- La ieșirea de pe drumul de acces va fi dispus indicator cu semnificația „Oprire” (B2). Se va aplica inclusiv marcajul aferent indicatorului „Oprire” la fiecare ieșire.
- La intrarea pe drumul de acces va fi dispus indicator cu semnificația „Drum fără ieșire”(F15).
- Realizarea unei treceri pentru pietoni în zona în care drumul de acces va întrerupe trotuarul străzii Profesor Cornel Popa. Trecerea se va semnaliza prin indicator G2 cu semnificația „Trecere pentru pietoni” și va fi marcată corespunzător la nivelul carosabilului.
- Locurile de parcare propuse în incintă vor fi evidențiate prin indicator cu semnificația „Parcare” (G34) și vor fi marcate la nivelul carosabilului, iar în cazul celor rezervate persoanelor cu dizabilități locomotorii va fi aplicat marcajul convențional la nivelul carosabilului. Spațiul de manevră necesar cărucioarelor, de cel puțin 1,2m lățime adiacent acestor locuri de parcare va fi, de asemenea, marcat pentru a interzice parcare peste el.
- S-au mai prevăzut marcaje longitudinale, transversale sau diverse de incintă.
*Traficul în interiorul municipiului Târgoviște este restricționat pentru vehiculele cu masa mai mare de 3,5 tone, prin indicatoarele C19 plasate la toate intrările, prin urmare, instalarea unui asemenea indicator la intrarea pe drumul de acces este redundantă.

Asigurarea circulației în exteriorul parcelei ce face obiectul PUZ

Traseele publice existente în zona studiată (Strada Profesor Cornel Popa) au carosabil din asfalt și elemente geometrice corespunzătoare. Aceasta se află în stare bună, fiind modernizată și făcând parte din proiectul „MODERNIZAREA ȘI REABILITAREA DRUMULUI DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI TÂRGOVIȘTE”. Aceasta are capacitatea portantă necesară pentru asigurarea accesului la obiectiv și prezintă o rezervă disponibilă de capacitate pentru un trafic suplimentar.

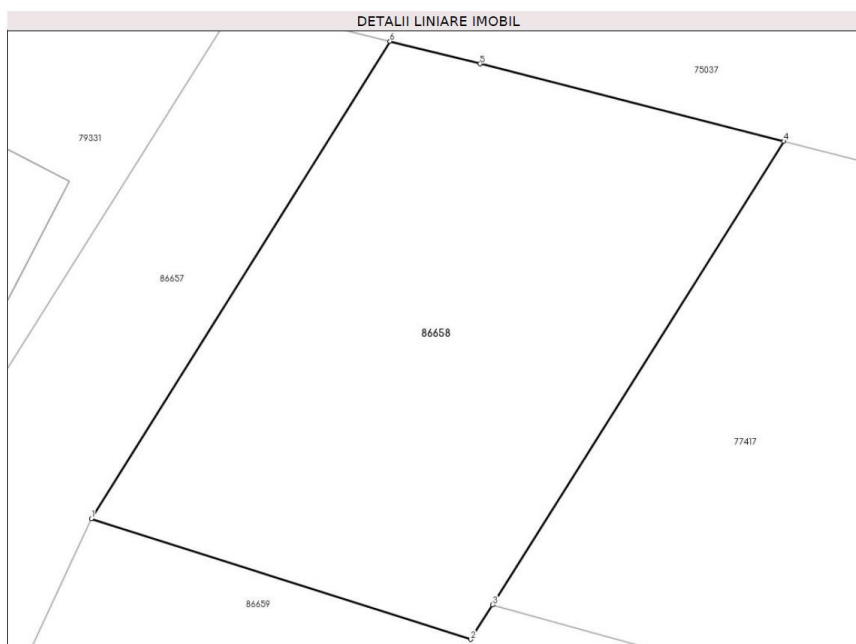
În cazul amenajării drumului de acces, racordarea la Strada Profesor Cornel Popa se va realiza cu raze de racordare circulară simple, $R=6m$ pe zona de intrare și $R=9m$ pe zona de ieșire (razele vor fi diferite ca urmare a faptului că drumul de acces nu este perpendicular pe Strada Profesor Cornel Popa).

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Târgoviște, amplasamentul face parte din U.T.R. 13.

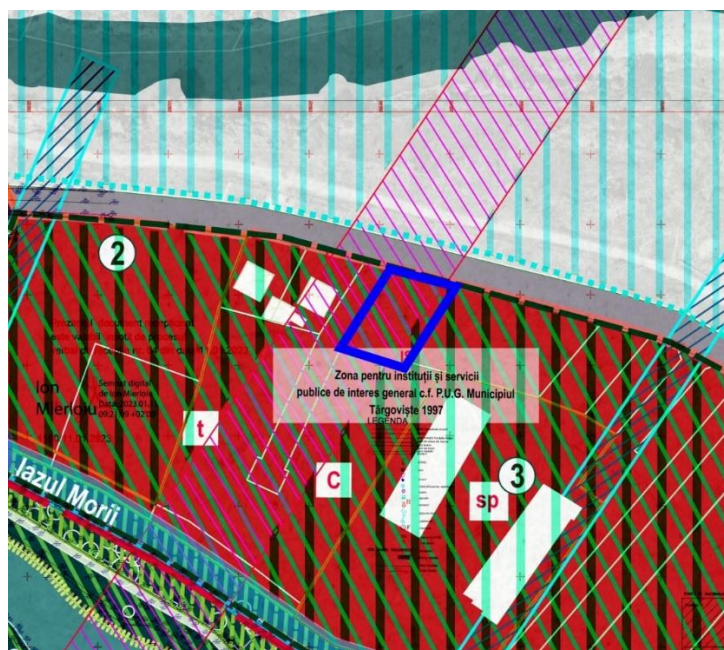
Folosința actuală a terenului conform extrasului de carte funciară este de teren arabil,

aflat în intravilan, cu suprafață de 800,00 mp rezultată din Contract vânzare-cumparare nr. 8 / 15.01.2024.



Extras CF – Informare_138228

Imobilul care au generat prezenta documentație a fost studiat anterior prin Planul Urbanistic Zonal „Regenerarea și revitalizarea Pacului Chindia, inclusiv modernizarea Grădinii Zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre”, aprobat prin HCL nr.58 din 28.11.2023.



Amplasamentul care face obiectul PUZ (Extras din planșa D.1 – ÎNCADRAREA ÎN PUZ „REGENERAREA SI REVITALIZAREA PARCULUI CHINDIA, INCLUSIV MODERNIZAREA GRĂDINII ZOOLOGICE ÎN VEDEREA ÎMBUNĂȚIRII INFRASTRUCTURII VERZI-ALBASTRE” aprobat prin HCL nr.58/28.11.2023)

Reglementările urbanistice propuse în continuare vizează terenul pe care urmează să se amplaseze construcția propusă prin prezentul PUZ, respectiv terenul cu numărul cadastral 86658.

RETRAGERI

Pentru imobilul reglementat prin prezentul PUZ pe care urmează să se amplaseze construcția propusă, retragerea limitei ariei construibile va fi de:

- minimum 13,00 m – față de axul drumului Strada Prof.Cornel Popa (NORD)
- minimum 2,00 m – față de limita posterioara a parcelei (SUD)
- minimum 3,00 m – față de limita laterală a parcelei (EST)
- minimum 7,00 m – față de circulația privată (VEST)

Pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:

- o echipamente și instalații tehnico-edilitare supratereane sau subterane;
- o accesuri pietonale și carosabile în incintă;
- o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
- o spații verzi și amenajări peisagistice;
- o circulație ocazională a autovehiculelor;
- o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
- o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

INDICATORI EXISTENȚI

INDICATORI EXISTENȚI PE AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT: TEREN NR. CADASTRAL 86658	
Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin 58/28.11.2023)	
Funcțiune dominantă	IS (funcțiuni complexe)
POT maxim	30%
CUT maxim	1,00
Rh maxim	P+2
H maxim construcții (excepție echipamente tehnice, publicitare etc.)	12,00 m

Indicatori efectivi:

POT existent = 0,0%, CUT existent = 0,0

INDICATORI PROPUȘI (MAXIM ADMISÎ)

POT maxim admis = 35%

CUT maxim admis = 1,46

Regim de înălțime maxim admis = D+P+2E+3R

Înălțimea maximă a construcțiilor = 14.00 m

Spații verzi = minim 20% din suprafața totală a terenului

Circulații interioare/parcări/platforme = maxim 45% din suprafața toatală a terenului

BILANȚ SUPRAFETE - SITUAȚIA PROPUȘĂ PE AMPLASAMENTUL REGLEMENTAT: TEREN NR. CADASTRAL 86658		
Criteriu	Situație existentă (conform P.U.Z. aprobat prin HCL 58/28.11.2023)	Reglementări propuse prin PUZ
Funcțiune dominantă	IS (funcțiuni complexe)	IS - Zona pentru instituții publice și servicii
POT maxim	30%	35 %
CUT maxim	1.00	1.46

Rh maxim	P+2 etaje		D+P+2E+3R	
H maxim construcții (excepție echipamente tehnice, publicitare etc.)	12,00 m		14,00 m	
Suprafața maximă construită la sol	x	x	280 m	35 %
Suprafața minimă spații verzi amenajate în incintă	x	x	160	20 %
Suprafața minimă circulații pietonale, carosabile și alte amenajări	x	x	360	45%
Suprafața totală			800	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a zonei studiate se va realiza din conducta de apă existentă pe strada Prof.Cornel Popa.

Necesarul de apă la sursă, considerând ca toți potențialii consumatori vor avea instalații pentru obiectivele ce pot fi propuse, se estimează un debit de apă Q_s zi max = 0,99 l/s.

Sunt necesari de asemenea, hidranți de incendiu supraterani, cu un debit de 5 l/s.

Asigurarea debitelor hidranților de incendiu interiori și exteriori este asigurat de sistemul centralizat de alimentare cu apă a Municipiului Târgoviște.

Rețea de distribuție propusă se va executa din polietilena de înaltă densitate PE 80, Pn 6 atm, SDR 17,6, tip 312, UNI 7611 și va avea diametrul Ø 110 mm. Traseul rețelei de distribuție va urmări trasa strădala și pe cât posibil spațiile verzi.

De asemenea, vor fi conducte de serviciu cu diametre mai mici – de până la 63 mm.

Pe rețeaua de distribuție apă se va prevedea :

- un hidrant suprateran de incendiu Dn 80 mm, pe conductele cu diametrul de minim 110 mm .
- un camin de vane din beton armat monolit cu dimensiunile interioare 1,00 x 1,00 x 2,00 m.

De asemenea, la subtraversarea drumurilor se vor prevedea tuburi de protecție din teavă de oțel, citomată la interior și exterior.

La intrarea racordului de apă în fiecare ansamblu construit se vor prevedea camine apometrice, echipate cu apometru pentru măsurarea consumului de apă.

Pentru evitarea risipei de apă pe rețeaua de distribuție s-au prevăzut vane de sectionare.

În ceea ce privește funcționalitatea construcțiilor necesare pentru rețeaua de apă, acestea nu produc deranjamente, deci nu influențează negativ din punct de vedere fonic zona.

Canalizarea menajeră și pluvială

În zona studiată colectarea apelor menajere și pluviale se face în sistem unitar.

Canalizarea menajeră

Prin rețea de canalizare exterioară în sensul prezentelor instrucțiuni se înțelege ansamblul de canale și lucrări accesorii care colectează și transportă spre emisar apele uzate de orice proveniență. Rețeaua exterioară de canalizare începe de la racordurile la imobile, inclusiv aceste racorduri, și se termină la intrarea colectorului stradal existent.

Debitul caracteristic de ape uzate de la orice folosință de ape uzate sunt :

- pentru ape uzate menajere **Q uz zi max = 0,99 l/s**
- pentru ape meteorice **Qmax = 12,77 l/s.**

Reteaua de canalizare menajera va fi realizata din tuburi de PVC – KG SN4, Dn 250 mm, si va fi pozata pe cat posibil in spatial verde.

Tuburile se vor monta îngropat la adâncimea de 1,2 – 3,5 m pe un pat de nisip de 15 cm. conform instrucțiunilor furnizorului.

Panta de montare a rețelei de canalizare va fi cuprinsa intre 4,5 % si 1%, functie de panta terenului , asigurand atat scurgerea debitului de ape uzate menajere cat si viteza de autocurățire a rețelei de 0,7 m/s .

Cămine de vizitare pentru canalizare și cămine de racordare

Pe traseul rețelei de canalizare se prevad camine de vizitare, precum si la intersectii, curbe si la schimbarea pantei.

Acestea vor fi camine prefabricate (din inele de beton simplu cu Dn 800 mm, cu sau fara camere de lucru in functie de adâncimea lor, echipate cu capac din material compozit, carosabil, trepte de acces in camin din OB cu D=20 mm).

Pentru facilitarea intervenției pe rețeaua de canalizare extinsă și reabilitată, pe diferite sectoare, s-a prevăzut realizarea de cămine de vizitare și intersecție.

Căminele de vizitare permit accesul în canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățarea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor.

Accesul la interior se va realiza printr-un gol practicat în placa de beton și acoperit cu capac din material fonta cu ramă, carosabil, conform STAS 2308/87.

Construcțiile care alcătuiesc rețeaua de canalizare sunt astfel proiectate încât să corespundă integral condițiilor în care vor trebui să funcționeze.

Căminele de vizitare s-au prevăzut din tuburi circulare de beton Dn 0,80 m, fără cameră de lucru. Capacele

și ramele căminelor de vizitare au fost alese in conformitate cu STAS 2308 in functie de rezistenta minima la rupere, fiind folosite capace rezistente la trafic greu tip IV carosabile cu forta minima de rupere de 250 kN.

Alimentarea cu gaze

Din punct de vedere al organizării activității de furnizare gaze naturale prezentul studiu nu poate propune soluții de imbunatatire sau extindere a sistemului de gaze naturale, deoarece această activitate este reglementată prin Ordonanța nr.60/30 ian.2000, modificată și completată de Legea nr.463/18 iulie 2001 și revine Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Gazelor Naturale (ANRGN).

Viitoarele construcții si/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Se vor respecta urmatoarele:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE

nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție.

- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție.

- Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile si/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Prin PUZ se prevede extinderea rețelei de alimentare cu gaze naturale raportat la dezvoltarea spațiului-teritorială a zonei studiate.

Alimentarea cu gaze se face printr-o rețea de distribuție redusă presiune, urmand trasa stradală.

Din conducta de distribuție se vor alimenta imobilele (locuințele și dotările) prin branșamente, cu posturi de reglare – măsurare individuale.

Conductele propuse va fi din teava de polietilena de înaltă densitate PE 80, tip 316 ISO 4437, SDR 11 și va avea diametre cuprinse între Ø 63 mm și Ø 90 mm.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, traseul va fi marcat pe construcții sau stalpi cu placute indicatoare.

Intersecțiile cu alte conducte se va face în tuburi protecție.

Aceste lucrări se pot executa numai după aprobarea S.C. DISTRIGAZ. S.A. a înființării distribuției de gaze în zonă și în urma întocmirii Studiului Tehnico – economic pentru alimentarea cu gaze a zonei studiate.

Rețeaua electrică

La proiectarea și executia rețelelor electrice noi se vor respecta condițiile de coexistență față de instalațiile electrice conform ORD ANRE 239/2019, cu modificările și completările ulterioare.

- Rețeaua de distribuție în zona studiată este structurată astfel:
- linii electrice de medie tensiune în cablu;
- linii electrice de medie tensiune aeriene;
- linii electrice de joasă tensiune (aeriană și subterană)

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective social – culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități) se vor prevedea bransamente electrice la $U = 220/380$ V racordate la posturile de transformare.

Rețelele electrice de joasă tensiune (220/380 V) vor fi realizate cu cabluri electrice subterane.

Consumatori casnici

Racordurile electrice ale acestor tipuri de consumatori sunt realizate cu cabluri electrice subterane (LES – 0,4KV) și rețele electrice aeriene (LEA – 0,4KV) – montate de regulă pe zona trotuarelor sau sub ecartamentul străzilor (acolo unde nu a fost posibil montajul în zona trotuarului din cauza existenței altor tipuri de utilități).

Bransamentele electrice la consumatori funcționează la $U=380$ V (consumatori trifazați) și la $U=220$ V (consumatori monofazați) – aceste bransamente realizându-se cu cabluri subterane legate la firide de bransament de abonat sau cu conductori aerieni care fac legătura între stâlpii stradali și consolele de acoperiș sau de perete, în vederea contorizării.

Încălzirea apartamentelor din locuințele colective se realizează de regulă cu centrale termice individuale funcționând pe gaze, încălzirea electrică fiind încă nesemnificativă din punct de vedere al consumului de energie electrică.

Consumatori de orice altă natură

Această categorie referindu-se la obiective din domeniul comerțului, alimentației publice, prestări servicii, mică industrie de toate genurile, obiective pentru utilități și gospodărie comună, unități școlare, unități din domeniul sănătății, sport, etc.

Schema de alimentare a acestor consumatori este similară cu schema aplicată la consumatorii casnici în sensul că acești consumatori funcționează pe bază de racorduri electrice trifazate (380V), sau monofazate (220V) legate la posturi de transformare (P.T.Z și P.T.A.) existente și au regim de abonat.

Sistemul de iluminat public

Sistemul de iluminat public stradal este realizat prin amplasarea de stalpi de iluminat echipați cu corpuri de iluminat performante care asigură nivelul de iluminat corespunzător zonelor în care au fost montate cu un consum de energie electrică redus.

Iluminatul spațiilor de parcare

Se va realiza iluminatul zonelor de parcare nou proiectate cu corpuri de iluminat cu LED-uri alimentate cu panouri fotovoltaice.

Instalația de iluminat cu panouri fotovoltaice asigură un nivel de iluminare mediu de 5 lux calculat pe zonele desemnate. Iluminatul este comandat cu ajutorul unui programator orar integrat în sistem. Iluminatul funcționează de seară până dimineața. Între anumite ore din nopți stabilite împreună cu beneficiarul intensitatea iluminării scade la 33% din nivelul nominal.

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor locali (gospodării individuale, obiective social – culturale, administrație publică, prestări servicii și unități furnizoare de utilități) se vor prevedea branșamente electrice la $U = 220/380\text{ V}$ racordate la posturile de transformare.

Rețelele electrice de joasă tensiune ($220/380\text{ V}$) vor fi realizate cu cabluri electrice subterane.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează prin rețele electrice aeriene și subterane, funcționând la tensiunea de 220V și 380V (LEA j.t. și LES j.t.), racordate la posturi de transformare $20/0,4\text{KV}$, amplasate în zonele în care apar investiții noi.

Reglementările generale privind sistemul de alimentare cu energie electrică vizează activitatea de proiectare și de execuție, acestea constând din:

- se recomandă ca documentațiile de proiectare să cuprindă soluții bazate pe rețele electrice j.t. și branșamente realizate preponderent subteran și mai puțin aerian;
- investițiile privind rețelele și branșamentele electrice aferente obiectivelor noi din domeniul locuințelor colective, se va face numai cu acordul Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Târgoviște.
- se va evita pe cât posibil, soluțiile bazate pe variante de branșamente provizorii punându-se accent pe variantele definitive.

Rețeaua de telefonie și internet (fibră optică)

Canalizatia va fi realizată din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de înaltă densitate, obținută prin polimerizarea etilenei, având o structură moleculară foarte cristalină, este caracterizată prin proprietăți deosebite precum: rezistență și funcționalitate pe termen lung, stabilitate față de acțiunea unei game variate de substanțe chimice, flexibilitate superioară, rezistență mecanică ridicată, chiar și la temperaturi scăzute, rezistență la coroziune, precum și ușurința în procesul de montare). Tuburile din PEID protejează cablurile împotriva solicitărilor mecanice și chimice, precum și contra agresiunii rozătoarelor.

Adâncimea de îngropare a conductelor este de $0,8\text{m}$ și va fi executată parțial prin sapare (decopertare trotuare, spații verzi apoi executarea santului), parțial prin forare orizontală dirijată (intersecții de străzi, pietre, zone în care sapatura deschisă nu este permisă).

Cablurile de telefonie și fibră optică se vor monta îngropat.

Conectarea abonaților se va realiza de către fiecare operator de telecomunicații în parte în urma cererii beneficiarilor.

Canalizatia va fi realizată din conducte (monotuburi) de PEID (polietilena de înaltă densitate).

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonală sunt reprezentate în special de producții de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) – oxizi de sulf, oxizi de azot, monoxid de carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb. Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi aferente locurilor de parcare din incintă.

În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisagistică.

Deșeurile rezultate atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții vor fi preselecțate și depozitate în containere închise, și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Zona șantierului va trebui împrejmuită corespunzător, semnalizată cu panouri de avertizare vizibile și care să împiedice accesul persoanelor neautorizate.

Se vor lua toate măsurile de protecție și tehnica securității muncii pentru siguranța personalului de lucru, a instalațiilor, clădirilor, circulației auto și pietonale din zona de lucru. Se va păstra liber accesul mașinilor de intervenții supratereane sau părți din acestea pe domeniul public (firidele se vor monta la limita de proprietate privată, pe domeniul public).

Suprafața carosabilului, accesele și trotuarele asfaltate/betonate vor fi subtraversate prin foraj orizontal dirijat. Se va evita atât cât este posibil săpătura deschisă.

Traseul bransamentului/racordului se va corela corespunzător cu traseele celorlalte bransamente/racorduri.

În situația în care lucrările de branșare/racordare afectează lucrările realizate deja domeniul public, suprafețele afectate vor fi refăcute cu respectarea aceluiași etape și tehnologii, utilizând aceleași materiale ca cele folosite la lucrarea de reabilitare/modernizare asupra căreia s-a intervenit astfel încât vor respecta și acoperi termenul de garanție inițial.

Construcțiile care fac obiectul prezentei documentații nu produc noxe care să influențeze negativ mediul înconjurător.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul aferent amenajării descrise prin P.U.Z. este în totalitate proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice; amenajările propuse pe parcela nu generează servituți pe parcelele vecine.

Prin soluția de organizare spațial - urbanistică propusă în PUZ se va avea în vedere ca accesul pe terenul studiat se face atât pietonal cât și carosabil, din Strada Prof.Cornel Popa și prin intermediul parcelei private NC 86657, pentru care beneficiarul deține cota de 15/100 din suprafața de 834,00 mp, potrivit actului de proprietate și extrasului de carte funciară pentru informare nr. 92141/20.06.2024.

4. CONCLUZII

4.1. STRATEGIA DE DEZVOLTARE URBANĂ

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va armoniza din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul zonei și cu fondul construit existent.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării acesteia. Prevederile Planului Urbanistic Zonal se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei. Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent – contextul funcțional.

Regulamentul propus urmărește integrarea terenului reglementat în tendințele de dezvoltare a zonei (rezervate realizării dotărilor și construcțiilor turistice) contribuind prin urmare la unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

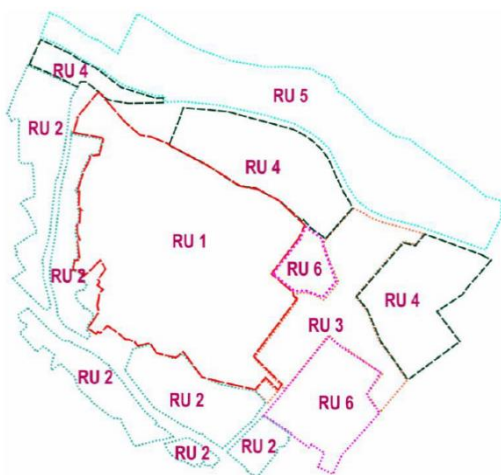
Prin prezenta documentație se propune în zona Străzii Prof.Cornel Popa din Municipiul Târgoviște amplasarea unei clădiri care are rolul de a dezvolta noi funcțiuni de interes general (construcție turistică), în cadrul imobilului cu număr cadastral 86658.

4.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Situat într-o zonă aflată în plin proces de urbanizare, parcela reglementată joacă un rol important în adaptarea peisajului urban, facilitând trecerea de la un spațiu preponderent rezidențial la unul cu potențial turistic, sprijinind astfel și integrarea zonei

Într-o rețea de servicii orientate către vizitatori și turism. În prezent, zona este dominată de funcțiuni rezidențiale, deși planurile urbanistice propun o dezvoltare axată pe dotări și construcții turistice. Această schimbare funcțională poate transforma spațiul într-o destinație atractivă, contribuind la creșterea infrastructurii turistice locale și la diversificarea ofertei de servicii pentru vizitatori.

Totodată, parcela studiată face parte din subzona *RU4 – Conversia și reutilizarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate sau degradate*, conform PUZ Regenerarea și revitalizarea Parcului Chindia, inclusiv modernizarea grădinii zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre, aprobat prin HCL nr.58/28.11.2023.



Schemă zone de regenerare urbană

Subzona RU 4 - *Conversia și reutilizarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate sau degradate*

a. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public - privat pentru reabilitarea spațiilor și terenurilor vacante, abandonate și degradate, prin operațiuni de conversie funcțională, igienizare, salubritate, reconfigurare, ecologizare – în conformitate cu studiile de specialitate specifice fiecărei situații în parte și a încadrării urbanistice conform PUG Municipiul Târgoviște;

b. Investiții publice, private și/sau în cadrul parteneriatelor public – privat pentru realizarea / refacerea infrastructurii tehnice a zonei – de circulație și edilitară

Extras PUZ „REGENERAREA SI REVITALIZAREA PARCULUI CHINDIA, INCLUSIV MODERNIZAREA GRĂDINII ZOOLOGICE ÎN VEDEREA ÎMBUNĂȚĂȚIRII INFRASTRUCTURII VERZI-ALBASTRE” aprobat prin HCL nr.58/28.11.2023 :

4.3. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII ADMINISTRATIV – TERITORIALE

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care sunt percepute de cetățeni instituțiile publice, ansamblurile de locuit și întreg peisajul, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (privit din punct de vedere social), atât prin realizarea clădirilor cu rol de turism în beneficiul locuitorilor din zonă și nu numai, cât și prin amenajările peisagistice ce vor aduce un plus de valoare în comparație cu imaginea din prezent a parcelei care fac obiectul

prezentelor reglementări (spațiu verde neamenajat/teren viran).

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe directe:

- **Economic:** în funcție de tipul de servicii găzduite de viitoarele obiective, venituri mai mari la bugetul local prin colectarea de taxe și impozite care se vor constitui venituri la bugetul local, oferind posibilitatea finanțării și dezvoltării investițiilor publice locale.
- **Social:** posibilitatea angajării forței de muncă locale pentru înființarea și funcționarea imobilului propus
- **Juridic:** terenul studiat este liber de orice sarcini și nu face obiectul nici unui litigiu.

Noile realități și tendințe de dezvoltare urbană confirmă perspectiva conturată pentru această zonă de a susține dezvoltarea unor funcțiuni de interes municipal și de transformare și consolidare într-un punct major de interes. Împreună cu investițiile realizate sau în curs de realizare, noul obiectiv va constitui un nucleu de dezvoltare cu valoare de reper pentru întreaga zonă, dar ar putea avea și rol de susținere și punere în valoare a celorlalte repere culturale, istorice și de altă natură din zonă, dată fiind proximitatea Parcului Chidnia.

Conversia acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă turistică, cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a municipiului Târgoviște fără degradări ale mediului înconjurător.

4.4. PLAN DE ACȚIUNE ȘI ETAPIZARE A INVESTIȚIEI

Implementarea investiției imobiliare, reprezentând edificarea unui aparthotel pe terenul cu suprafața de 800 mp situat în municipiul Târgoviște, strada Prof.Cornel Popa, se va realiza conform unei metodologii etapizate, integrând cerințele urbanistice și procedurile legale în vigoare.

Etapa 1: Faza de proiectare și avizare

Această etapă preliminară vizează obținerea tuturor documentațiilor și avizelor necesare pentru demararea lucrărilor de construcție. Primul pas constă în elaborarea documentației tehnice, incluzând DTAC, precum și alte proiecte de specialitate. Concomitent, pe baza Certificatului de Urbanism și a Planului Urbanistic Zonal, se va iniția procesul de obținere a avizelor și acordurilor de amplasament de la autoritățile competente. Această procedură include avizele pentru utilitățile importante (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică), dar și avize de specialitate, precum cele emise de către Agenția pentru Protecția Mediului, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, în ceea ce privește securitatea la incendiu, și Direcția de Sănătate Publică, referitoare la sănătatea populației. Finalizarea acestei etape este marcată de obținerea Autorizației de Construire.

Etapa 2: Faza de execuție a lucrărilor

Odată obținută autorizația, se va trece la faza de execuție efectivă a lucrărilor. Aceasta va începe cu organizarea de șantier conform DPOE și cu lucrările de terasament și de fundații. Urmează edificarea structurii de rezistență, închiderea clădirii, montarea tâmplăriei și a sistemelor de învelitoare. Paralel, se vor executa lucrările la instalațiile interioare (electrice, sanitare, termice și de ventilație), urmate de lucrările de finisaje interioare și exterioare. Întregul proces va fi supervizat de către diriginți de șantier autorizați și de verficatori de proiecte, asigurând conformitatea cu proiectul tehnic aprobat și cu normele în vigoare.

Etapa 3: Faza de finalizare și punere în funcțiune

Ultima etapă constă în amenajarea exterioară a terenului, conform prevederilor PUZ, incluzând amenajarea spațiilor verzi și a suprafețelor carosabile pentru parcare și accese,

conform planului de mobilare urbanistică. Concomitent, se va realiza dotarea interioară a unităților de cazare și a spațiilor comune cu echipamentele și mobilierul necesar. Finalizarea lucrărilor va fi atestată prin procesul de recepție la terminarea lucrărilor și prin obținerea autorizațiilor de funcționare. Punerea în funcțiune a apartotelului va fi un rezultat direct al respectării întregului plan de acțiune și a tuturor reglementărilor urbanistice.

4.5. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile care presupun realizarea investiției intră în sarcina beneficiarului, și anume:

- costurile de întocmire și avizare a PUZ, implicit toate costurile ce sunt necesare pentru: ridicări topografice, studii de fundamentare (geotehnic, de peisaj, de circulație, de echipare edilitară), obținere Certificat de Urbanism, obținere Autorizație de Construire;
- lucrări de amenajare a terenului, respectiv: realizare de accese și semnalistică aferentă, realizare drumuri de acces și sistematizarea verticală a terenului, împrejuriri, amenajarea de platforme pentru parcaje, amenajarea peisagistică a spațiilor verzi propuse; plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea instalațiilor a bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- realizarea măsurilor de publicitate
- măsuri de protecție a mediului.



Coordonator proiect,
Urb. Peisag. Lavinia Elena Luparu

Întrocmi,
Urb. Peisag. Lavinia Elena Luprau
Ing.urb. Silviu Cioflec
Urb. Andreea Roman

ANEXĂ

BREVIAR DE CALCUL **STUDIU ECHIPARE EDILITARĂ**

ALIMENTARE CU APA

Calculul se face conform SR 1343 – 1 / 2006 Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale, STAS 1343 – 2 / 2006 Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale și NP 133-2013, "Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților."

Zona rezidentiala studiata are un numar de cca. 50 de locuitori.

I.1. CALCULUL DEBITULUI $Q_{zi\ maxT}$

- numar de locuitori: 600.
- numar de persoane in unitatile social-culturale, servicii, unitati productive:
 - comert, servicii : 15 persoane.

Total: 15 persoane

I.1.1. CALCULUL DEBITULUI $Q_{zi\ max}$

S-a considerat ca gospodăriile vor fi dotate cu instalații de apă rece, caldă și canalizare cu preparare individuală a apei calde.

- Debitele specifice de calcul sunt:
- pentru instalatii interioare de alimentare cu apa, cu prepararea locala a apei calde:
 $q_s=120\ l/om*zi$; $K_{zi}=1.30$ conform STAS 1343/1-2006.
- pentru unitatile social-culturale, prestari servicii, pentru nevoile igienico-sanitare ale persoanelor: $q_s=30\ l/om*zi$; $K_{zi}=1.25$

I.1.1.1. NEVOI GOSPODARESTI

$$Q_{zi\ med\ g} = \frac{50 \times 120}{1000} = 6,00\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med\ g} = 6,00\ mc/zi = 0,25\ mc/h = 0,06\ l/s$$

$$Q_{zi\ max\ g} = 6,0 \times 1,30 = 7,80\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max\ g} = 7,80\ mc/zi = 0,32\ mc/h = 0,09\ l/s.$$

I.1.1.2. UNITATI ADMINISTRATIVE, SOCIAL-CULTURALE

$$Q_{zi\ med\ sc} = \frac{15 \times 30}{1000} = 0,45\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max\ sc} = 0,45 \times 1,25 = 0,56\ mc/zi = 0,02\ mc/h = 0,01\ l/s$$

Debitul maxim zilnic al va fi:

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ max\ g} + Q_{zi\ max\ sc} = 7,80 + 0,56 = 8,36\ mc/zi.$$

$$Q_{zi\ max} = 8,36\ mc/zi = 0,35\ mc/h = 0,99\ l/s.$$

I.1.1.2. CALCULUL DEBITULUI ORAR MAXIM:

$$Q_{o\ max} = \cdot [\cdot q_s(i) \cdot K_{zi}(i) \cdot K_{or}(i)] \quad mc/h$$

În care:

$N(i)$ este numărul de utilizatori

$q_s(i)$ este debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator, în l/consumator și zi

$K_{zi}(i)$ este coeficient de variație zilnică;

$$K_{zi}(i) = Q_{zi\ max}(i) / Q_{zi\ med}(i)$$

$K_{or}(i)$ este coeficient de variație orară = 2,5

$$K_{or}(i) = Q_{or\ max}(i) / Q_{or\ med}(i);$$

$$Q_{or\ med}(i) = Q_{zi\ max}(i) / 24$$

$$Q_{or\ med}(i) = Q_{zi\ max}(i) / 24 = 8,36/24 = 0,35\ mc/h$$

$$Q_{or\ max}(i) = \frac{1}{24} k_{or}(i) \cdot Q_{zi\ max}(i) = \frac{1}{24} 2,5 \times 8,36 = 0,87\ mc/h$$

I.2. NECESARUL DE APA PENTRU COMBATEREA INCENDIULUI

Conform P118-2013, cap.6 *“Instalații cu hidranți de incendiu exteriori Echiparea tehnică cu hidranți de incendiu exteriori”*, pct. (1) Rețelele de distribuție a apei din centrele populate (localități) trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor normativului P118-2013 și celorlalte reglementări tehnice referitoare la instalații de alimentare cu apă și canalizare a localităților, după caz.

Conform normativului P118-2013 , cap.6 pct (2) În cazurile în care, conform avizului regiei/societății furnizoare de apă din centre populate (localități), rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, se prevede rezervă de apă pentru incendiu, dimensionată conform art. 13.31 din normativul P118-2013.

Conform P118-2013, cap.6, art. 6.23. Numărul de incendii simultane pentru centre populate și zone industriale, în cazul în care se asigură alimentarea cu apă rece prin rețele comune, pct. a) pentru centrele populate cu mai puțin de 10.000 locuitori și o zonă industrială cu suprafața până la 150 ha, se consideră un singur incendiu, la centrul populat sau la zona industrială, unde debitul de incendiu este cel mai mare;

Conform P118-2013, ANEXA 7 -debitul de apă pentru stingerea din exterior a incendiilor la clădirile civile, in zone cu populatie pana la 2000 – in cazul nostru 60 locuitori – locuitori este q_{ie} [l/s] este de 5 l/s.

Conform P118-2013, cap.6, art. 6.19. pct b), Timpii teoretici de funcționare pentru hidranții exteriori este de: 180 minute pentru clădirile de importanță excepțională și deosebită, clădirile înalte și foarte înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri de importanță normală și cu nivel de stabilitate la incendiu I sau II: construcții civile, clădiri de producție și/sau depozitare, clădiri cu funcțiuni mixte, tunuri de apă și racordurile fixe montate în bloc, depozite deschise precum și clădirile agrozootehnice;

Necesarul de apa pentru combaterea incendiului se realizeaza printr-o rezerva de 54 mc, pentru asigurarea unui debit pentru stingerea incendiului de 5 l/s timp de 3 ore.

Conform SR 1343 – 1 / 2006, tabelul 4, pentru localități cu până în 5000 de locuitori se ia în calcul un incendiu de 5,0 l/s.

Pentru unitățile publice se consideră debitul de incendiu interior de 2,5 l/s.

Asigurarea debitelor hidranților de incendiu interiori și exteriori este asigurat de sistemul centralizat de alimentare cu apa a Municipiului Targoviste.

1.2 DETERMINAREA DEBITELOR DE CANALIZARE

Debitul de calcul pentru conductele de canalizare a apelor uzate menajere

Debitul de calcul pentru conductele de legatura ale obiectelor sanitare sau punctelor de consum este egal cu debitul specific :

$$Q_c = Q_s \text{ [l/s]}$$

Pentru celelalte conducte de canalizare a apelor uzate menajere, debitul de calcul, Q_c , se calculeaza cu relatia generala:

$$Q_c = Q_s + q_{s\max} \text{ [l/s]}$$

in care:

Q_s - debitul, corespunzator valorii sumei echivalentilor, E_s , ai obiectelor sanitare si ai punctelor de consum, ce se scurge in reseaua de canalizare considerata, in litri pe secunda;

$q_{s\max}$ - debitul specific de scurgere cu valoarea cea mai mare care se scurge in reseaua de canalizare considerata, in litri pe secunda;

Astfel :

Debitul zilnic mediu (Q_{uzimed}):

$$Q_{uzimed} = Q_{zimed} \text{ [m}^3\text{/zi]}$$

Debitul zilnic maxim (Q_{uzimax}):

$$Q_{uzimax} = Q_{zimax} \text{ [m}^3\text{/zi]}$$

Debitul orar maxim ($Q_{uoramax}$):

$$Q_{uoramax} = Q_{oramax} [m^3/zi]$$

Apele uzate menajere îndeplinesc condițiile impuse de Normativ NTPA002.

2. DATE GENERALE REȚEA DE CANALIZARE MENAJERA

2.1. STANDARDE SI NORMATIVE

La elaborarea breviarului de calcul s-au avut în vedere și respectat prevederile următoarelor standarde și normative :

Canalizare :

- SR 1846-1:2006 - Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare. Prescripții de proiectare
- SR EN 752:2008 - Rețele de canalizare în exteriorul clădirilor
- STAS 3051:1991 - Canale ale rețelilor exterioare de canalizare. Prescripții fundamentale de proiectare
- STAS 12594:1987 - Stații de pompare. Prescripții generale de proiectare
- STAS 10898:1985 - Alimentari cu apă și canalizări – Terminologie

Debitele caracteristice de ape uzate menajere care se evacuează în rețeaua de canalizare Q_u se calculează conform STAS 1846-1:2006 cu formula următoare :

unde:

$$Q_u = Q_s [mc / zi, mc / h]$$

- Q_s - este debitul de alimentare cu apă caracteristic (zilnic mediu, zilnic maxim și orar maxim ale cerinței de apă)

Conform acestei prevederi, se admite următorul principiu: cantitățile de apă uzată sunt indentice cele preluate din sistemul centralizat de alimentare cu apă.

DEBITE CARACTERISTICE DE APE UZATE MENAJERE

Debitele caracteristice de ape uzate de la orice folosință de ape uzate sunt :

$$Q_{uz zi max} = Q_{zi max} = 8,36 mc/zi = 0,35 mc/h = 0,99 l/s.$$

3. DATE GENERALE REȚEA DE CANALIZARE PLUVIALA

3.1. STANDARDE SI NORMATIVE

Debitele de ape meteorice și volumul bazinului de acumulare se determină conform următoarelor normative și standarde:

- SR 1846-2/2007 – Canalizări exterioare. Prescripții de proiectare. Partea a-2-a – Determinarea debitelor de ape meteorice;
- STAS 9470-73 – Ploi maxime. Intensitate, durată, frecvență;
- STAS 4273-83 – Construcții hidrotehnice. Incadrarea în clase de importanță;

- SR EN 752-4/99 – Retele de canalizare in exteriorul cladirilor. Prevederi referitoare la mediu;
- I 9-2015 – Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor;
- P 96-2015 – Ghid pentru proiectarea si executarea instalatiilor de canalizare a apelor meteorice in cladiri civile, social-culturale si industriale.

3.2.Canalizarea apelor meteorice de pe cladiri

Pentru colectarea si evacuarea apelor meteorice de pe terasa necirculabila s-a optat pentru solutia de colectare cu senouri (canale) laterale cu receptoare fara garda hidraulica amplasate in jgheaburi cu curgere gravitacionala in conducta colectoare orizontala amplasata la partea superioara (pentru o latura a cladirii) si coloane independente pentru fiecare receptor, pe cealalta latura a cladirii.

Durata ploii de calcul, se determina cu relatia:

$t = t_{cs} + L/v_a$ (minute), unde:

- $t_{cs} = 3$ – timpul de concentrare superficiala, in minute;
- $L = 40$ – lungimea tronsonului pana la sectiunea de calcul, in m;
- $v_a = 40$ - viteza apreciata de curgere a apei in canal, in m/minut.

Rezulta:

$$t = 3 + 40/40 = 4 \text{ minute.}$$

Debitul maxim Q_{max} produs de ploaia de calcul se calculeaza cu relatia:

$V_{c,sig} = 0,0001 * i * S * \emptyset$ (l/s), in care:

- S – suprafata bazinului de pe care se colecteaza apa de ploaie, in ha; [6991,77mp]
- i – intensitatea ploii de calcul, in l/s*ha;
- $\emptyset$ – coeficient mediu de scurgere.

Avand in vedere clasa de importanta a obiectivului determinata conform STAS 4273 si a SR EN 752-4, se adopta o frecventa a ploii de calcul de 1/2. In aceste conditii, avand in vedere o durata estimata a ploii de calcul de 2,5 minute si o frecventa a ploii de calcul de 1/2, din curbele IDF (zona 5, conform STAS 9470) rezulta o intensitate a ploii de calcul, $i = 250$ l/s*ha.

Coeficientul mediu de scurgere este:

- $\emptyset_1 = 0,95$ – Învelitori metalice, PVC, tigla;

Suprafata de calcul este:

- $S_1 = 280,0$ mp – cladiri;

Rezulta:

$$Q_{max1} = 0,0001 * 250 * 280,0 * 0,95 = 6,65 \text{ l/s}$$

3.3.Canalizarea apelor meteorice de pe suprafete carosabile

Pentru colectarea și evacuarea apelor meteorice de pe suprafețele carosabile și trotuare, s-a optat pentru colectarea prin guri de scurgere simple, din polietilena, cu sifon și depozit, colectoare îngropate, debusare într-un bazin de acumulare și un separator de hidrocarburi.

Durata ploii de calcul, se determina cu relatia:

$t = t_{cs} + L/v_a$ (minute), unde:

- $t_{cs} = 12$ – timpul de concentrare superficiala, in minute;
- $L = 200$ – lungimea tronsonului pana la sectiunea de calcul, in m;
- $v_a = 40$ - viteza apreciata de curgere a apei in canal, in m/minut.

Rezulta:

$$t = 12 + 200/40 = 17 \text{ minute.}$$

Debitul maxim Q_{max} produs de ploaia de calcul se calculeaza cu relatia:

$V_{c,sig} = m \cdot i \cdot S \cdot \emptyset$ (l/s), in care:

- S – suprafata bazinului de pe care se colecteaza apa de ploaie, in ha; [300,0 mp]
- i – intensitatea ploii de calcul, in l/s*ha;
- m – coeficient de reducere a debitului;
- $\emptyset$ – coeficient mediu de scurgere.

Coeficientii medii de scurgere sunt:

- $\emptyset_2 = 0,85$ – pavaje asfaltate sau din beton;

Suprafata de calcul este:

- $S_2 = 360,0$ mp – suprafata carosabila si trotuare;

Pentru durate ale ploii de calcul mai mici de 40 minute, coeficientul de reducere a debitului se adopta, $m = 0,80$.

Rezulta astfel un debit maxim al apelor meteorice, pentru suprafețele studiate:

$$Q_{max\ 2} = m \cdot S \cdot \emptyset \cdot i = 0,80 \cdot 250 \cdot 0,036 \cdot 0,85 = 6,12 \text{ l/s.}$$

Pentru colectarea apelor pluviale se vor utiliza guri de scurgere cu sifon și depozit. Suprafata deservita de o gura de scurgere este de 200- 700 mp. La o suprafata totala de carosabil de 360,00 mp, se considera o suprafata deservita de 200 mp si rezulta:

$$N_{gs} = 360,0/200 = 1,8 \text{ guri de scurgere.}$$

Se vor prevedea 2 guri de scurgere, atat din considerente de siguranta in exploatare cat si pentru preluarea apelor meteorice ce nu se infiltreaza in spatiul verde.

Rezulta un debit aferent unei guri de scurgere:



$$q_{gs} = 6,12/2 = 2,04 \text{ l/s.}$$

Pentru rețeaua de canalizare se vor folosi tuburi din PVC Dn 250 mm cu panta medie de 0,55%.

Debit total canalizare pluviala

$$Q_{tot} = Q_{max1} + Q_{max2} = 6,65 + 6,12 = 12,77 \text{ l/s}$$

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI CAROSABILE ȘI
PIETONALE, PARCAJE AUTO, SISTEMATIZARE VERTICALĂ”**

STR.PROF. CORNEL POPA, NR. 93 A,
MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA, NC 86658, CF 86658

MAI 2025

DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE APARTHOTEL, ÎMPREJMUIRE TEREN, ALEI
CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCAJE AUTO,
SISTEMATIZARE VERTICALĂ
Str.Prof.Cornel Popa nr.93 A, Municipiul Târgoviște, județul
Dâmbovița

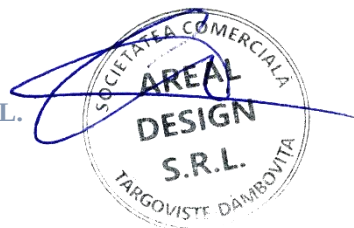
BENEFICIAR CCP PRIME DEVELOPMENT S.R.L.

NR. PROIECT U67

PROIECTANT GENERAL S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE P.U.Z.

DATA MAI 2025



COLECTIV ELABORARE

COORDONATOR dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

COLECTIV ELABORARE ing.urb. Silviu CIOFLEC
urb. Andreea ROMAN



**STUDIU PEISAGISTIC ȘI
DE ALTIMETRIE** S.C. AREAL DESIGN S.R.L.

Coordonator Dr.urb.peis. Lavinia Elena LUPARU

STUDIU GEOTEHNIC S.C. ROCKWARE UTILITES S.R.L.
Verificator AF. Ing. geol. Maria SAMOILĂ
Atestat M.T.C.T.

STUDIU DE CIRCULAȚIE PRIMAVERA URBAN CONSULTING S.R.L.
Coordonator Ing. Florin IONESCU

**STUDIU ECHIPARE
EDILITARĂ** S.C. MICRO PROIECT S.R.L.
Coordonator Ing.dlp. Corina MEREU

BORDEROU

PIESE SCRISE - R.L.U.

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	5
1. Rolul R.L.U	5
2. Baza legală a elaborării	5
3. Domeniu de aplicare	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și a protejării patrimoniului natural și construit.....	8
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	8
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	8
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.....	10
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	11
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	12
11. Unități și subunități funcționale.....	12
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	12
<i>CAP.1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</i>	<i>12</i>
ARTICOLUL 1. Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism	12
ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă	13
ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise	13
<i>CAP.2.UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	<i>13</i>
ARTICOLUL 4 – Utilizări permise.....	13
ARTICOLUL 5 – Utilizări permise cu condiții.....	14
ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise.....	14
<i>CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....</i>	<i>15</i>
ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni).....	15
ARTICOLUL 8 – Amplasarea față de aliniament.....	16
ARTICOLUL 9 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	17
ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	17
ARTICOLUL 11 – Circulații și accesuri.....	17
ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor.....	17
ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisă a clădirilor.....	17
ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor.....	17
ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară.....	18
ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate	19
ARTICOLUL 17 – Împrejurimi.....	19
ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu.....	20
<i>CAP.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	<i>20</i>
ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.).....	20
ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.).....	20
V. ANEXĂ	21
Definirea unor termeni	21

PIESE DESENATE

U 01 – Încadrarea în teritoriu - Ortofotoplan

U 02 – Încadrarea în teritoriu - Harta militară

U 03 – Încadrarea în P.U.G.

U 04 – Încadrarea în P.U.G în curs de aprobare

U 1 – Situația existentă

U 2 – Reglementări urbanistice

U 3 – Mobilare exemplificativă

U 4 – Reglementări – Echipare edilitară

U 5 – Proprietatea asupra terenurilor

ANEXA – Secțiune 1-1' – Declivitatea terenului în raport cu vecinătatea

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- 1.1.** Regulamentul Local de Urbanism („**R.L.U.**”) aferent Planului Urbanistic Zonal („**P.U.Z.**”) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale.
- 1.2.** Prezentul regulament este un regulament-cadru având caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare, precum și în conținutul regulamentului.
- 1.3.** Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.
- 1.4.** R.L.U. aferent P.U.Z. „Construire Aparthotel, împrejmuire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto, sistematizare verticală”, cu amplasament Str. Prof. Cornel Popa, nr.93A, municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița, constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii și a aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Târgoviște.

2. Baza legală a elaborării

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.525/1996 (republicată în 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism precum și cu celelalte acte legislative specifice sau completarea domeniului, dintre care se menționează :

- HG nr.490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr.525/2996;
- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată);
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică (actualizată);
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr.215/2001 a administrației publice locale (republicată);
- Legea nr.307 / 2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată);
- Legea nr.185 / 2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru elaborarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului.
- Ordinul MT nr.1835 /2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajările căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul MT nr.1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane –Indicativ P.132-93, din 06.04.1993

3. Domeniul de aplicare

3.1. Scopul prezentului P.U.Z. este de creare a cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de „Construire Aparthotel, împrejmuire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto, sistematizare verticală”, municipiul Târgoviște, județul Dâmbovița, în conformitate cu legislația în vigoare.

3.2. Terenul care face obiectul prezentei documentații P.U.Z., identificat cu numărul cadastral 86658, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 are o suprafață de 800 mp potrivit *Contract de vânzare-cumpărare*.

3.3. Forma de proprietate: teren proprietate particulară, conform *Contract de vânzare-cumpărare* nr. 8 / 15.01.2024.

3.4. Terenul identificat prin Numărul Cadastral 86658 este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord: teren domeniu public Str. Prof.Cornel Popa (NC 75037);
- Est și Nord-Est: teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 77417);
- Sud și Sud-Est: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 86659)

- Vest și Nord-Vest: teren în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (NC 86657)
- 3.5.** La momentul elaborării documentației terenul studiat este lipsit de construcții; accesul carosabil și pietonal către circulația publică a municipiului Târgoviște se realizează direct din drumul public Prof.Cornel Popa (centura ocolitoare a municipiului Târgoviște);
- 3.6.** Imobilul nu este monument istoric, nu se află în zona de protecție a unor monumente istorice și nici nu face parte dintr-un sit arheologic/ zonă construită protejată.
- 3.7.** Conform certificatului de urbanism, încadrarea funcțională a terenului este situat în **U.T.R. 13**, categoria de folosință: arabil, tipul de subzonă funcțională: ISsp – **zonă pentru instituții și servicii de interes general** – subzona construcții și amenajări sportive.
- 3.8.** P.U.Z. nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile/proprietăți în afara celui menționat în Certificatul de Urbanism nr. 640 din 27.06.2024 care a stat la baza întocmirii P.U.Z.
- 3.9.** Pentru restul imobilelor reprezentate în piesele desenate se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (P.U.G./ P.U.Z./ P.U.D., după caz) și legislația în vigoare, acestea considerându-se doar *studiate* cu scop pur ilustrativ (fără a se propune intervenții urbanistice asupra lor), *nu reglementate*.
- 3.10.** Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțimea maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, P.O.T. și C.U.T. etc. Limita derogărilor ce pot fi aprobate este stabilită prin legi, hotărâri de guvern, etc. numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin RGU.
- 3.11.** Derogările de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:
- condiții dificile de fundare;
 - obiective cu destinații semnificative pentru Municipiul Târgoviște sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală sau generală a Municipiului.
- 3.12.** Modalități de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- Modificare P.O.T., a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale terenului sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu –P.U.D., aprobate conform legii de Consilul Local.
 - Modificarea uneia din condițiile stipulate în P.U.Z. privind funcțiunile admise, regimul de constuire, C.U.T. și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu pentru arealele în cauză, aprobate conform legii de Consiliul Local.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și a protejării patrimonului natural și construit.

4.1. Autorizarea și executarea construcțiilor se va realiza cu respectarea calității mediului natural, având în vedere conservarea vegetației mature și sănătoase, precum și menținerea echilibrului ecologic.

4.2. Terenul analizat nu se află în zona de protecție a niciunui monument istoric. În perimetrul studiat prin PUZ nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție, conform Listei Monumentelor Istorice, și nu este situat în zonele de protecție aferente obiectivelor înscrise în aceasta. De asemenea, terenul nu face parte dintr-un sit arheologic, nu prezintă potențial arheologic și nu au fost identificate elemente de patrimoniu arheologic cunoscut, cercetat sau reperat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

5.1. Conform art. 10 din RGU, riscurile naturale sunt de natură geologică, hidrologică și geofizică. În zona studiată prin PUZ nu s-au identificat factori de risc natural previzibili. Dacă acestea vor apărea, în special prin scurgerea necontrolată a apelor pluviale, utilizarea terenurilor se va face cu respectarea Legii nr. 10/1995 și a normelor tehnice privind rezistența, stabilitatea și siguranța construcțiilor, inclusiv pentru terenuri cu umiditate ridicată, macroporice sau cu pânză freatică agresivă, neprecizate la art. 10 din RGU.

5.2. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenuri expuse riscurilor tehnologice (zone de servitute și protecție ale rețelelor de energie, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte infrastructuri majore) se face cu respectarea art. 11, art. 13, art. 16, art. 18 și art. 20 din RGU. Se vor respecta distanțele minime de protecție față de obiectivele generatoare de accidente, poluare sau disconfort pentru sănătatea publică, stabilite prin norme specifice, pentru a asigura protecția populației.

5.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității utilizărilor, prin încadrarea în funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare permise, dar și în utilizările permise și permise cu condiții aferente.

5.4. Conversiile funcționale totale sau parțiale fără întocmirea în prealabil a unei documentații de urbanism se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările permise și permise cu condiții.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

6.1. Amplasarea și autorizarea construcțiilor pe parcelă se fac cu respectarea condițiilor și recomandărilor prevăzute în Anexa nr. 3 din RGU, după cum urmează:

- Igiena și confortul urban se asigură prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale și prin evitarea umbririi reciproce.
- Orientarea construcțiilor se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vigoare.

- Construcțiile trebuie orientate astfel încât să beneficieze de durata minimă de însorire prevăzută de normele sanitare: minimum 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă sau minimum 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie pentru cel puțin jumătate din încăperile de locuit; pentru celelalte clădiri, durata minimă este de 1 oră, în cazul orientării favorabile spre sud.
- Pentru a evita amplasarea locuințelor în zone de umbră, distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte. Amplasarea pe parcelă și față de rețeaua stradală va asigura o durată minimă de însorire de 1 oră și 30 de minute la solstițiul de iarnă pentru toate încăperile orientate spre sud.

Conform art. 17 din Regulamentul General de Urbanism, autorizarea executării construcțiilor se face numai cu respectarea acestor condiții și recomandări de orientare și cu respectarea Anexei nr.3 din RGU.

6.2. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se face conform art. 18 din RGU, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin Legea nr. 82/1998, precum și a normelor tehnice cuprinse în Ordinele Ministrului Transporturilor nr. 43–48 și 50/1998.

6.3. Amplasarea clădirilor (alinierea clădirilor) față de aliniament **este variabilă**, menținându-se **distanță constantă de 13,00 m față de axul Străzii Prof.Cornel Popa**.

6.4. Platformele pietonale și carosabile, zonele de parcaje și de accesuri în/din drumurile publice, spațiile verzi, echipamentele, instalațiile și obiectivele tehnico-edilitare și publicitare, bazinele și instalațiile supraterane/subterane se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

6.5. Retragerile minime față de limitele de proprietate și condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

6.6. Se va avea în vedere ca lucrările ce se vor executa să nu aducă atingere stabilității altor lucrări specifice existente în vecinătatea amplasamentului.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții către rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție determinantă pentru configurarea, amplasarea și autorizarea acestora, în conformitate cu prevederile art. 25 din RGU.

7.2. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței destinației construcției sau ansamblurilor construite.

7.3. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accesuri pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

7.4. Accesurile pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistem prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe și deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- 8.1.** Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare.
- 8.2.** Orice rețea de canalizare va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- 8.3.** În cazul în care rețelele de canalizare necesare pentru un obiectiv nou, vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă.
- 8.4.** Orice rețea de gaze va fi realizată numai după ce în prealabil au fost identificate traseele celorlalte tipuri de rețele existente, execuția realizându-se fără scoaterea din uz a celorlalte rețele.
- 8.5.** În cazul în care rețelele de gaze și bransamentele necesare pentru un obiectiv nou vor fi realizate pe porțiuni de trasee care afectează drumurile publice, artere de circulație principale sau secundare, acestea se vor executa numai după ce au fost obținute aprobările legale de la Primăria municipiului Târgoviște, Serviciul Circulație al Poliției, etc., iar durata execuției să fie minimă.
- 8.6.** La eliberarea „Autorizației de construire” pentru obiectivele noi, investitorii sunt obligați să prezinte un „contract de antrepriză” cu o societate specializată în refacerea și rectificarea structurilor rutiere, prin care se angajează ca traseele de rețele subterane realizate pe domeniul public, vor fi readuse la starea inițială d.p.d.v. al structurilor rutiere, timpul de execuție fiind cel mai scurt posibil.
- 8.7.** Traseul rețelelor de telecomunicații va trebui să fie subteran, cu fibră optică montată în canalizație subterană, de-a lungul tramei stradale.
- 8.8.** Nu se admit trasee pe fațadele clădirilor.
- 8.9.** Antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadele vizibile din stradă sunt interzise.
- 8.10.** Se va evita deteriorarea, producerea de avarii și încastrarea cablurilor și instalațiilor de telecomunicații existente.
- 8.11.** Este interzisă utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape uzate neepurate sau epurate necorespunzător, conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, Art. 16, (l), lit. e.
- 8.12.** Se va asigura amenajarea de platforme pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- 9.1.** Reglementările P.U.Z. se aplică pentru terenul cu număr cadastral 86658, situat în intravilanul municipiului Târgoviște, conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 9/1998, prelungit conform O.U.G. nr. 51/21.06.2018 prin HCL nr. 239/29.06.2018 și însumează o suprafață de 800 mp.
- 9.2.** Se va păstra caracterul morfologic zonal prin păstrarea așezării construcțiilor și descurajarea ocupării fără refuli a spațiilor din planurile secundare.
- 9.3.** Este permisă dezmembrarea proprietății, cu condiția ca fiecare lot rezultat să respecte condițiile impuse în *IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale – CAP 3. – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR – Articolul 7 (Caracteristici ale parcelelor – suprafețe, forme, dimensiuni)* din prezentul regulament.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

SPAȚII VERZI

10.2. În accepțiunea prezentului RLU, prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *BUG 195/2005 privind protecția mediului*.

10.3. Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U.

10.4. Conform BUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările, art.71, alin 1 “schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutare lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora”.

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor ale zonelor funcționale din prezentul regulament.

10.6. Spațiile verzi și plantate sunt constituite, în accepțiunea R.G.U., din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca: plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, etc.

ÎMPREJMUIRI

10.7. Împrejmuirile la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale; dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității de participare la crearea peisajului rural sau urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a căror parcelă o delimitează.

10.8. Configurația împrejmuirilor este determinată de o serie de factori urbanistici precum: poziția pe parcelă (pe aliniament, laterale, posterioare), funcțiunea construcției, caracteristicile cadrului natural și construit, modalitățile tradiționale de construire a împrejmuirilor cu diverse tipologii, tendințe actuale de realizare a acestora rezultate în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbană și rurală;

10.9. Elementele care caracterizează împrejmuirile sunt: **elemente funcționale** (porți de acces carosabil și pietonal, ziduri sau panouri despărțitoare, etc.) și **elemente formale** (înălțime, lățime, materiale de construcție sau tip de plantații, mod de realizare - în sistem transparent sau opac, elemente decorative, culoare).

10.10. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății pentru evitarea sustragerilor și intruziunilor, precum și pentru respectarea relațiilor de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

10.11. Împrejmuirile cu caracter temporar (organizare de șantier) vor fi realizate din materiale suficient de rezistente pe întreaga durată a lucrărilor, rezistente la intemperii și bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

11.1. Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune dominantă (de bază sau principală), la rândul ei subîmpărțită în subzone funcționale și la care se pot adăuga alte funcțiuni complementare cu cea principală.

11.2. Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor funcționale dominante (de bază sau principale), având funcțiuni complementare acestora și caracteristici urbanistice similare cu posibilitate de a fi circumscrise aceluiași reguli.

11.3. Zonele și Subzonele funcționale sunt evidențiate în *Planșa U2 – „Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”*.

11.4. Funcțiunea dominantă propusă pentru parcela care face obiectului prezentului regulament se încadrează în zona **IS – Instituții și servicii de interes general**, subzona **IS1 – dotări și construcții turistice**, reprezentând unitatea funcțională de bază.

11.5. Funcțiunile complementare admise aparțin zonelor:

- **P** : spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir
- **C** : circulații rutiere și pietonale cu amenajări aferente
- **TE** : construcții aferente echipării tehnico-edilitară
- **GC** : gospodărie comunală (platformă precollectare deșeuri)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Pentru zona funcțională, regulamentul stabilește reglementări specifice, structurate pe articole și organizate în patru capitole, după cum urmează:

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

IS – Instituții și servicii de interes general; IS1 – dotări și construcții turistice

CAP. 1 – GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI – SITUAȚIA EXISTENTĂ

ARTICOLUL 1 – Zone și subzone funcționale existente la momentul elaborării prezentei documentații de urbanism

*Terenul este situat în **U.T.R. nr.13.***

Tipuri de subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, ISc, IScu, ISm, ISct, I, ISp, Ist, **ISsp**, Pp, Ppp, Pcs, CCp, TSE, TA, TAGR.

Utilizări permise cu condiții: Situl istoric Lunca IALOMITEI; Zona protejată istoric (centru istoric); **Zona de protecție a cursurilor de apă (IAZUL MORILOR și râul IALOMITA)**; Zona de protecție a rezervoarelor de petrol.

Interdicții temporare (până la aprobarea PUZ): Parcelele LMu2, adiacente la str. Mihai Bravu; Parcelele LMu1 din UTR; **Zona TAGR din Lunca IALOMITEI, care constituie rezerva LMu pentru o etapă peste 10 ani**; Subzone Pp, Pcs, Ppp, cu detalieri specifice fiecărui tip de sbzonă; Zona de amplasare a relației auto și pietonale între Calea Domnească și Lunca IALOMITEI.

ARTICOLUL 2 – Funcțiune dominantă propusă

Funcțiunea dominantă propusă este:

- ❖ **IS – Zona pentru instituții și servicii de interes general (IS1- dotări și construcții turistice) – unitatea funcțională de bază.**

ARTICOLUL 3 – Funcțiuni complementare admise

Funcțiunile complementare admise sunt:

- ❖ **P– Zona spații verzi amenajate (plantate), agrement și loisir**
- ❖ **C – Zona aferentă circulației rutiere și pietonale cu amenajări aferente**
- ❖ **TE – Zona construcții aferente echipării tehnico-edilitară**
- ❖ **GC – Zonă gospodărire comunală (platformă precolectare deșeuri)**

CAP. 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 4 – Utilizări permise

- unități de cazare în regim hotelier, inclusiv aparthoteluri, pensiuni, moteluri și alte forme similare; camere și apartamente destinate închirierii pe termen scurt;
- servicii comerciale și de prestări servicii (cabinete medicale, stomatologice, de specialitate; agenții de turism; birouri de copiat și arhivare documente);
- ateliere artizanale sau meșteșugărești nepoluante, frizerii, saloane de înfrumusețare, servicii de spălătorie și curățătorie;
- servicii profesionale de consultanță, formare și informare;
- birouri administrative, sedii de firme, centre de proiectare și expertiză;
- servicii complementare pentru afaceri, coworking spaces, centre de conferință;
- unități comerciale de mică și medie dimensiune pentru comerț cu amănuntul (alimentar și nealimentar);
- restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, bufete, terase și alte unități de alimentație publică;
- magazine pentru servicii turistice, suveniruri și produse locale;
- săli de sport, gimnastică, fitness, aerobic, dans, yoga, piscine interioare și exterioare;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri sportive și spații de recreere în aer liber;
- zone pentru evenimente sociale și culturale, amfiteatre, săli de proiecție video sau cinema în aer liber;

- terase, foisoare, grătare, zone pentru picnic și activități recreative;
- spații de relaxare și socializare, inclusiv lounge-uri, biblioteci, cluburi recreative;
- se permit și alte activități complementare funcțiunii de bază, care se înscriu în prevederile prezentului regulament și respectă compatibilitatea funcțională cu zonele învecinate imobilului care face obiectului prezentei documentații
- sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea, în conformitate cu legislația în vigoare;

ARTICOLUL 5 – Utilizări admise cu condiționări

- construcții care au funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se va ține seamă de condițiile geotehnice, rețele edilitare existente și de zonarea seismică;
- se admite completarea/extinderea cu alte clădiri (funcțiuni complementare zonei) în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiția să se asigure accesurile carosabile și pietonale necesare;
- se interzice comercializarea ori expunerea spre vânzare a băuturilor alcoolice, a tipăriturilor și înregistrărilor audio și video cu conținut obscene la o distanță mai mică de 100 m față de serviciile publice (primărie, policlinici, dispensare), în incinta unităților de învățământ de toate gradele, a căminelor și locurile de cazare pentru elevi și studenți, în curțile acestor imobile, precum și pe trotuarele sau pe aleile de acces în aceste unități;
- locuire, cu condiția ca aceasta să nu depășească 30% din suprafața parcelei; funcțiunea de locuire va fi obligatoriu acompaniată de o funcțiune complementară (comerț, cazare, servicii și altele asemenea) în cadrul aceleiași parcele și cu condiția ca suprafața acesteia să nu depășească 100 mp ADC;
- oricare din funcțiunile permise la articolul anterior cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare conform *Ordinul nr.1.257/ 10.04.2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, culoarelor de siguranță în interiorul proprietății*;
- amplasarea construcțiilor în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face numai cu avizul administratorului acestora;
- autorizarea mijloacelor de publicitate se vor respecta prevederile *Legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate*;
- panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;

ARTICOLUL 6 – Utilizări interzise

- nu se admite doar funcțiunea de **locuire** pe parcelele cu funcțiunea **IS**, aceasta fiind o funcțiune complementară celei de bază;

- unități comerciale de mari dimensiuni (hipermarket), unități comerciale de tip: materiale de construcții, piese auto;
- nu sunt permise agricultura de subzistență și creșterea animalelor;
- servicii de tipul: educație, cultură
- menținerea lucrărilor de organizare de șantier după darea în folosință a obiectivului pentru care au fost demarate;
- activități productive poluante/ funcțiuni și care generează trafic intens;
- activități industriale și de depozitare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- orice construcție sau amenajare (construcții provizorii - chioșcuri, buticuri, rulote) care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului aferent domeniului public;
- amenajări provizorii pe domeniul public;
- depozitare en-gros;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile reprezentând sedii ale autorităților administrației publice locale și centrale, precum și ale instituțiilor publice, cu excepția afișajelor care anunță activitatea ce se desfășoară în interiorul sedii;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- orice fel de construcții care nu respectă normele sanitare și de protecția mediului conform legislației în vigoare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, stații/ateliere de reparații auto (service-uri/ vulcanizări și altele asemenea);
- autobaze;
- stații de betoane;

CAP. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 7 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se permite dezmembrarea parcelei din cadrul PUZ, cu condiția ca loturile edificabile rezultate să fie construibile potrivit prezentului Regulament local de urbanism și reglementărilor din planșele de reglementări, respectând cumulativ:
 - a) suprafețele minime, fronturile minime la stradă și formele loturilor stabilite prin PUZ/UTR;
 - b) asigurarea accesului carosabil și pietonal la un drum public, direct sau prin servitute legală, conform destinației construcțiilor;
 - c) posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare existente/proiectate;

d) respectarea retragerilor minime, POT/CUT și a celorlalte indicatori și prescripții aplicabile.

- Prin excepție de la lit. a)–d), este permisă dezmembrarea în loturi needificabile destinate exclusiv infrastructurii și dotărilor de folosință comună, după cum urmează:
 - a) drumuri și alei de incintă, trotuare, accese și platforme de întoarcere;
 - b) locuri de parcare/parcaje (la sol sau platforme), spații pentru stații de încărcare, platforme gospodărești pentru deșeuri;
 - c) spații verzi publice/amenajări peisagere, fâșii de protecție și terenuri pentru amplasarea rețelilor/instalațiilor tehnico-edilitare.

Aceste loturi nu conferă drept de construire pentru clădiri, cu excepția construcțiilor/adaptațiilor strict necesare funcționării (mobilier urban, post trafo, firide bransament, corpuri de iluminat, copertine ușoare etc.), potrivit normelor legale.

- Pentru loturile edificabile rezultate prin dezmembrare se va asigura accesul:
 - a) carosabil – conform reglementărilor privind accesele obligatorii și cu avizul administratorului drumului;
 - b) pietonal – conform normelor privind accesibilitatea;
 - c) de intervenție – conform avizului ISU, asigurând gabaritele minime,
- Dezmembrarea terenului se va face cu respectarea compatibilității funcționale între loturile rezultate și vecinătăți, astfel încât:
 - a) să nu se genereze conflicte de utilizare;
 - b) să fie respectate reglementările PUZ privind funcțiunile admise și interzise pe fiecare parcelă;
 - c) loturile destinate infrastructurii (drumuri, parcaje, spații tehnico-edilitare, spații verzi de folosință comună) să fie integrate și corelate funcțional cu loturile edificabile, pentru a asigura accesibilitatea, siguranța și confort;
 - d) să fie respectate normele de igienă, protecția mediului, protecția împotriva riscurilor naturale și tehnice, conform legislației aplicabile.

ARTICOLUL 8 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- amplasarea clădirilor (alinirea clădirilor) față de aliniament este variabilă, menținându-se distanța constantă de 13,00 m față de axul străzii Prof.Cornel Popa
- pe terenul situat între limita edificabilului și limita de proprietate se pot realiza următoarele:
 - o echipamente și instalații tehnico-edilitare suprerane sau subterane;
 - o accese pietonale și carosabile în incintă;
 - o amenajări pentru spații pietonale, cu acces public limitat și nelimitat;
 - o spații verzi și amenajări peisagistice;
 - o circulație ocazională a autovehiculelor;
 - o parcaje pentru vizitatori, salariați și aprovizionare;
 - o semnalizare rutieră, iluminat public, elemente de signalistică comercială.

ARTICOLUL 9 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi:
 - o minimum 2,00 m – față de limita posterioara a parcelei (SUD)
 - o minimum 3,00 m – față de limita laterală a parcelei (EST)
 - o minimum 7,00 m – față de circulația privată (VEST)
- toate construcțiile se vor realiza în limita edificabilului stabilit (conform *Planșei 2 – „Reglementări urbanistice – Zonificare”*).

ARTICOLUL 10 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m; distanța se poate reduce la la jumate, dar nu mai puțin de 3.00m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientarea spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire;

ARTICOLUL 11 – Circulații și accese

- parcela va avea asigurat minim un acces pietonal dintr-o circulație publică în mod direct (str.Prof.Cornel Popa). Circulația carosabilă se va realiza din strada privata NC 86657 care va fi racordată direct la Str.Prof. Cornel Popa printr-un acces de minim 6,00 m.
- prezentul proiect va fi elaborat în conformitate cu reglementările P118/99 privind protecția împotriva incendiilor, cu prevederile și completările ulterioare.

ARTICOLUL 12 – Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- numărul locurilor de parcare va fi calculat conform normativelor în vigoare. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul parcelei, se va face la sol cu respectarea normelor minime date de Anexei 5 din RGU, respectiv: **1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare.**

ARTICOLUL 13 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi de D+P+2E+3R și nu va depăși **14,00 m** la coamă/atic, măsurați de la cota ±0,00 (zero) a terenului natural, neamenajat;

ARTICOLUL 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- aspectul exterior al construcțiilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și subzonei istorico-geografice din care face parte;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban de care aparține și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seamă de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

- volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor clădiri tehnice, etc.)
- fațadele: arhitectura fațadelor armonizează cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor –accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei etc.
- se interzic calcanele și pereții cortină;
- acoperirea va fi în terasă sau învelitoare în 4 sau 2 ape, cu un unghi de 30°- 45°, pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic lucrane, turnuri; culoarea învelitoarei va fi în culori naturale;
- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compomite integrarea în caracterul zonei;
- se vor evita: materialele plastice (pvc, placaje cu gresie sau faianță) și metalul (Alucobond, etc.)
- pentru finisajul fațadei se recomandă folosirea de culoare din categoria nuanțelor naturale: alb, gri deschis, bej/crem deschis, cafeniu etc.; armonizarea culorii arhitecturii clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, se permite sublinierea eventuală a ritmului fațadelor dacă se consideră necesar;
- se interzice utilizarea culorilor stridente (roșu, roz, galben citron, verde, albastru, portocaliu, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru etc.);

Exemplu de culori stridente nerecomandate:



- sunt admise instalări de panouri solare, însă boilere sau rezervoarele vor fi instalate în interiorul clădirii sau în zone ale clădiri care nu sunt vizibile din stradă.
- firmele, afișajele și mobilierul urban se vor crea astfel încât să se creeze un aspect coerent pentru imaginea urbană perceptibilă din spațiul public;

ARTICOLUL 15 – Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico edilitare;
- este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii, fie pe platforme organizate astfel încât să se poată desfășura colectarea selectivă a deșeurilor;
- este obligatorie amplsarea noilor rețele în subteran;
- se permit și alte instalații de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele învecinate;
- se interzice dispunerea antenelor TV – satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 16 – Spații libere și spații plantate

- în accepțiunea prezentului R.L.U., prin sintagma „spații verzi” se înțelege „spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* și *OUG 195/2005 privind protecția mediului*.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, procentul minim de spațiu verde **este propus de 20%**;
- pentru a atinge această valoare, se pot amenaja spații verzi astfel:
 - perimetral, cu rol de protecție față de vecinătăți;
 - în jurul zonelor de parcare;
 - pe trotuarele aferente clădirilor;
 - în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
 - prin amenajarea pe terasele sau pereții clădirilor a unor zone verzi – „green roof/wall”.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar de accese;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbore la fiecare 100mp;
- lucrările de plantație se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin; orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților printr-un înscris autentic.
- arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2.00m de linia de hotar, cu excepția acelor cu înălțimi mai mici de 2.00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim **un arbore la 4 locuri de parcare**.

ARTICOLUL 17 – Împrejmuiri

- împrejmuirile față de vecinătăți vor avea o înălțime maximă de 1,80 m cu gard care poate fi realizat din materiale specifice zonei (obligatoriu semitransparent) sau vor putea fi lăsate neîmprejmuite/împrejmuir parțial.
- se interzice împrejmuirea către domeniul public cu garduri opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate sau tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat/ p.v.c. sau alte elemente care nu se vor armoniza cu arhitectura și funcțiunea;

ARTICOLUL 18 – Condiții specifice pentru zona de studiu

Atât parcela studiată cât și parcelele analizate din zona de studiu aferentă PUZ Construire Aparthotel, împrejmuire teren, alei carosabile și pietonale, parcaje auto, sistematizare verticală fac parte din zona de protecție vizuală istorică conform PUZ Regenerarea și revitalizarea Parcului Chindia, inclusiv modernizarea Grădinii zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre, aprobat prin HCL nr.58 din 28.11.2023.

În baza documentației urbanistice amintite, cât și în urma Studiului peisagistic și de altimetrie, se propun următoarele reglementări:

- se respectă culoarul de vizibilitate de la intrarea principală în Parcul Chindia către Mănăstirea Dealu, stabilit de Planul Urbanistic Zonal – Regenerarea și revitalizarea Parcului Chindia, inclusiv modernizarea Grădinii Zoologice în vederea îmbunătățirii infrastructurii verzi-albastre, prin înălțimea și poziționarea clădirilor și a vegetației propuse (*conform Planșa U2 – Reglmenetări urbanistice*);
- pentru orice tip de intervenție se vor elabora studii specifice inserției, respectiv: studiu de altimetrie, studiu de imagine urbană și peisaj care vor studia atât relația cu cadrul construit existent valoros, cât și relația cu cadrul natural având ca punct de plecare recomandările menționate în acest articol;
- se impune o retragere de minim 5,00 m față de Iazul Morii, constituind zona de protecție a hidrografiei, iar plantația de protecție se recomandă a fi specifică zonelor de apă sau vegetație cu foliaj permanent (**nu mai înalte de 14,00 m**, pentru a nu obtura conul de vizibilitate)
- aspectul cladirilor propuse din această zonă vor respecta aceleași condiții (aspectul exterior, acoperiș, materiale, culori) care sunt specificate și pentru parcelele ce face obiectul prezentului P.U.Z.

CAP. 4 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 19 – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 35%;

ARTICOLUL 20 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- C.U.T. maxim = 1.46 ADC/mp teren ;



Întocmit,
urb.peisag. Lavinia-Elena Luparu
urb. Andreea Roman

V. ANEXĂ

Definirea unor termeni

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996 sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ACCES CAROSABIL = se înțelege accesul cu gabarit de trecere a vehiculelor dintr-o cale rutieră deschisă circulației rutiere (în cazuri speciale poate fi și o alee ocazional carosabilă);

ACCES PIETONAL = se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică potrivit legii;

ALINIAMENT = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

COMERȚ – structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea: • centre comerciale regionale • supermagazine/hipermagazine • mari magazine • centre comerciale locale • magazine populare • comerț specializat • stații – service • alte spații comerciale

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detașiști.

CULOAR DE VIZIBILITATE = culoar de vizibilitate protejat, aferent perspectivei spre Mănăstirii Dealul (obligativitate de întocmire de studii de altimetrie, imagine urbană și peisaj pentru stabilirea regimului de înălțime și a imaginii arhitecturale)

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează (conform Legii 350)

• **Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

• **Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR exprimată în metri și în număr de niveluri convenționale, este înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între cota ± 0.00 și streșina, cornișa sau limita superioară a parapetului terasei.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zona rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.

SPAȚII VERZI = spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și care nu se supun *Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*. **UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ („UTR”)** = subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.