

## **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M CU GARAJ AUTO, FOISOR CU PIVNITA SI MAGAZIE S+P, ANEXA GOSPODAREASCA ( MAGAZIE) P, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE TEREN**

### **BORDEROU:**

#### **Capitolul 1. INTRODUCERE**

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### **Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

- 2.1 EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE
- 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4 CIRCULAȚIA
- 2.5 OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6 ECHIPARE EDILITARA
- 2.7 PROBLEME DE MEDIU
- 2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

#### **Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2 PREVEDERI ALE PUG
- 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL
- 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
  - 3.5.1 *DESCRIEREA INVESTIȚIEI:*
  - 3.5.2 *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:*
  - 3.5.3 *BILANȚ TERITORIAL, REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI:*
- 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
  - 3.6.1 *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:*
  - 3.6.2 *ALIMENTARE CU APA:*
  - 3.6.3 *ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:*
  - 3.6.4 *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:*
  - 3.6.5 *CANALIZAREA:*
  - 3.6.6 *COLECTAREA DEȘEURILOR:*
- 3.7 PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
- 3.9 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

#### **Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

INTOCMIT,  
ARH GEORGE BUDA



# MEMORIU DE PREZENTARE

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### Capitolul 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- - **Denumirea lucrării: PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M CU GARAJ AUTO, FOISOR CU PIVNITA SI MAGAZIE S+P, ANEXA GOSPODAREASCA( MAGAZIE)P, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE TEREN**
- Beneficiarii: **GÜNGÖREN ANCA-MIHAELA si GÜNGÖREN CEM**
- Adresa beneficiarii: mun. Targoviste, Bd. Mircea cel Batran, nr.3, bl A1, ap.7, judetul Dambovita
- Proiectant: **S.C. G NOVA ART CONSTRUCT SRL -**  
C.I.F. 31978931; J 15/432/2013 Targoviste, str Virgil Draghiceanu, bl. 4, sc. C, ap. 42, jud. Dambovita;  
Sef proiect: **Arh. Buda George (Dz0, E)**
- **Adresa obiectivului de investiții: mun.Targoviste, Str. Stolnicul Constantin Cantacuzino, nr. 14, jud. Dambovita**
- Data elaborării: februarie **2021**
- Nr. proiect: **1290 / 2021**

#### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

##### **SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:**

Tema-program întocmită de către beneficiar si elaboratorul proiectului, vizează organizarea unEI parcele de teren situata in intravilanul mun. Targoviste, județul Dâmbovița, pentru mobilarea a ceea ce solicitantul denuțește: “CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M CU GARAJ AUTO, FOISOR CU PIVNITA SI MAGAZIE S+P, ANEXA GOSPODAREASCA( MAGAZIE)P, PUT FORAT SI IMPREJMUIRE TEREN” cu amenajări aferente, spatii de circulație si acces.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic – arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare, până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ;

**Schimbarea de tema-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentatiei. Noua documentatie se supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la PUZ-ul initial.**

Intregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ, este coordonat de Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborarea și continutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA:**

Pentru terenurile studiate, planurile de urbanism și amenajarea teritoriului au următoarele prevederi:

Suprafața de teren care a generat PUZ este de **2162,00mp**, este identificată cu numărul cadastral 86024, teren intravilan conform documentației PUG aprobate prin HCL nr. 9/1998 prelungit prin HCL 239/2018.

Conform prevederilor PUG, parcela de teren studiată aparține **zonei**

**- LMu- zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (până la 10 m)- cu clădiri de tip urban și IS-zona pentru instituții publice și servicii de interes general.**

**Subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA, TAGR.**

În vecinătatea amplasamentului a fost reglementată parcela cu NC 81994 prin documentația PUZ aprobată cu HCL nr. 293/27.10.2016 care a avut ca scop "Construire locuință S+P+1, garaj, foisor și împrejurire teren" Conform PUZ aprobat, funcțiunea dominantă este L - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Conform prevederilor PUG și RGU aferent, art. 8.50.6. coroborat cu prevederile Legii nr. 350/2011, republicată, art. 47, alin 3, lit. b), și art 32, alin 3, și alin 4, autorizarea investiției se condiționează de elaborarea unei documentații de urbanism P.U.Z., prin care să se stabilească reglementări cu privire la accesul auto și pietonal, regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului,

procentul de ocupare, retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

## SURSE DOCUMENTARE

*LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE SI STUDIATE PENTRU PUZ:*

- actualizare plan cadastral;
- plan cadastrale, plan de situatie vizat OCPI Dambavita;
- studiu geotehnic;
- PUG aprobat;

## Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

*DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:*

Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Targoviste, UTR 3 în partea de nord-est a acestuia. Dat fiind amplasamentul favorabil și accesul facil, această zonă s-a dezvoltat intens cu tendința majoră către o zonă destinată locuirii, activităților complementare locuirii.

### ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul în suprafața totală de **2162.00mp** are acces din str. Stolnicul Constantin Cantacuzino, este liber de construcții și are categoria de folosința curți construcții.

Funcțiunea dominantă a zonei : - **LMu- zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (pană la 10 m)- cu clădiri de tip urban și**

- **IS-zona pentru instituții publice și servicii de interes general.**

**Subzone funcționale: C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA, TAGR**

REGIMUL TEHNIC:

**SUPRAFATA ZONEI REGELEMENTATE ESTE DE 2162,00mp și face parte din TAGR - terenuri agricole rezervate pentru locuințe**

Forma terenului este rectangulară cu deschidere la strada de 20.24m și adâncimea de 120.42m și are următoarele **vecinătăți**:

- **Nord** – Pavel Marian (nc. 5980/1)– 26.69ml ;  
– Bolovan Mariana (nc. 5980/2)– 88.58ml ;

- **Est** – Domnescu Alexandru – 10.58ml  
– Nicolae Claudia Marinela – 8.10ml ;
- **Sud** – Negoitescu Elena Si Negoitescu Nicolae – 120.42ml;
- **Vest** – Str. Stolnicul Constantin Cantacuzino- 20.24ml

## 2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere **geomorfologic**, aglomerarea Targovistei este situata in nordul Campiei Targovistei, in zona de contact dintre acesta si Subcarpatii Ialomitei. Versantii inconjuratori Campiei piemontane a Targovistei sunt de natura diferita, datorita evolutiei diferite a partii estice in raport cu cea vestica. Paleorelieful cutat Pliocen coboara in trepte de la E la V dupa cele doua fracturi majore, falia Dambovitei si falia Ialomitei.

Din punct de vedere **structural**, zona cercetata apartine partii interne a Avansei Carpatice, unde apar la mica adancime depozite de varsta Pleistocen inferior, iar la suprafata depozite de varsta Pleistocen superior si Holocen superior.

In Campia Targovistei, la vest de Ialomita, succesiunea Cuaternarului este completa, dezvoltand in suprafata o stiva groasa de 25-35m de pietrisuri si bolovanisuri cu nisip cu intercalatii subtiri de nisipuri si argile nisipoase, ce apartin Pleistocenului superior.

Pe stanga Ialomitei, terasa inferioara, echivalenta Campiei Targovistei dezvolta in suprafata un pachet argilos cu grosimi de 15-20m care stau pe aluviuni grosiere de tipul pietrisurilor si bolovanisurilor cu nisip.

In perimetrul Campiei Targovistei si zonelor limitrofe s-au identificat 4 niveluri de terasa :

- Terasa joasa si de lunca - pe albia majora a raurilor Ialomita si Dambovita ;
- Terasa inferioara ce se identifica cu interfluviul Ialomita- Dambovita si formeaza in cea mai mare parte Campia piemontana a Targovistei ;
- Terasa superioara conturata la nord de Dealul Teis, situata cu 20-30 m mai sus fata de terasa inferioara , favorabila asezarilor umane ;
- Terasa inalta ce se identifica cu podul inalt al Piemontului de Candesti la vest de Dambovita si terasa Manastirii Dealu- Aninoasa.

Din punct de vedere **hidrografic** zona apartine bazinului Ialomita, care prezinta un curs aproximativ nord vest - sud est si o albie bine incastata in roca de baza cu cca 2-4m.

Municipiul Targoviste si teritoriile localitatilor suburbane Doicesti, Sotanga, Aninoasa, Razvad si Ulmi sunt strabatute de raul Ialomita de la NV- SE pe o distanta de 18 km, raul delimitand vatra orasului spre est.

Valea autohtona a Ialomitei si cateva paraie cu vai autohtone au panta de scurgere sub 3% fata de nivelul general al campiei, adancimea variind intre 1-10m, debitele fiind influentate de caracteristicile climatice.

In zona Targoviste, lunca Ialomitei are o dezvoltare asimetrica, cu acumulari intense, grinduri si ostroave, tendinte de meandre si de aluvionare periferica.

Amplasamentul este situat in terasa inferioara a raului Ialomita.

## Concluzii si recomandari ale studiului geotehnic

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajele geotehnice executate, se concluzioneza urmatoarele :

- *Terenul se prezinta plan, stabil, lot nemobilat la data efectuarii cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare a terenului.*
- *Stratul acvifer freatic superficial este situat la cca - 3.50-5.00m de la cota terenului natural.*
- *Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila , incepand cu cota -0.90m de la cota terenului natural,*
- *Presiunea conventionala pentru stratul argila , conform Stas 3300/2 – 1985, este  $P_{conv} = 250\text{kPa}$  si reprezinta valoarea de baza pentru adancimi de fundare  $D_f = -2.00\text{m}$  si latimi ale fundatiilor  $b = 1.00\text{m}$ .*

Pentru alte adancimi de fundare, presiunea conventionala se coreleaza conform aceluasi STAS :

- la  $h = -0.90\text{m}$  ,  $P_{conv} = 180\text{Pa}$
- la  $h = -1.50\text{m}$ ,  $P_{conv} = 210\text{kPa}$

-*Pentru preintampinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot aparea in urma amplasarii constructiei este necesar:*

- se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii;
- In jurul viitoarei constructii se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor;
- Trotuarele se vor aseza pe un strat de pamant stabilizat si compactat in grosime de 0.25m;
- Conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladire vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa se asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul constructiei;
- Se recomanda ca fundatiile sa fie prevazute cu centuri armate la partea inferioara si superioara, daca fundatiile vor fi portante (continue)
- Gropile de fundatii nu vor fi expuse insolatiei, precipitatiilor sau inghet - dezhetului;
- Sapaturile pentru fundatii se vor putea executa cu taluz vertical fara sprijiniri;
- Ultimul strat de 20cm de teren natural, pana la cota de fundare, se va sapa numai inainte de turnarea betonului de egalizare.
- Pe talpa fundatiei nu se va pune material de umplutura, piatra sparta concasata, etc. Betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de argila.

- Lucrarile de sapatura manuala, vor fi incadrate in categoria „teren tare” iar cele mecanizate in „teren categoria a II-a”

Aspectul general al zonei nu implica fenomene naturale care sa impuna masuri speciale din punct de vedere geotehnic, iar pentru zona in discutie PUG nu indica fenomene de risc previzibil natural si/sau antropice.

- La proiectare se va tine cont de ridicarea cotei "zero" a constructiei, deoarece terenul va fi amenajat cu un strat de umplutura, pentru a preintampina fenomenul de baltire a apelor provenite din precipitatii abundente.

#### **Riscuri antropice**

Parcela care face obiectul PUZ nu este traversata de retele edilitare aeriene sau subterane.

**PUG nu semnaleaza riscuri naturale de tipul inundatiilor in zona studziata si nici riscuri antropice.** Detaliile cu privire la conditiile geotehnice se gasesc in Studiul geotehnic anexat.

## 2.3 CIRCULAȚIA

Pe tronsonul studiat, traficul se deruleaza in flux continuu, fara intersectii semaforizate, asigurandu-se conditii optime de desfasurare a circulatiei rutiere in conditii de siguranta, confort si vizibilitate.

In zona studziata, circulația se desfasoara pe str. Stolnicul Constantin Cantacuzino care are urmatoarele caracteristici

- gabarit: **6.00m (parte carosabila);**
- categoria drumului: **drum local ;**
- profil: **9.00 m ampriza drumului;**

Capacitățile de transport

- masa maxima admisa pe osie: **10 tone** (pentru axa simpla ne motoare);
- masa totala admisa a vehiculului: **40 tone pentru autovehicule cu 3 axe, cu remorca cu doua sau 3 axe (conform OG 43 / 1997 actualizata).**

Ca si dimensiuni maxime de transport pentru str. Calea Domneasca pentru autovehicule avem următoarele dimensiuni maxime:

- **lungime maxima 18,75m – tren rutier;**
- **înălțime maxima 4m;**
- **lățime maxima 2,55m;**

#### **Siguranta circulatiei**

Marcajele rutiere la sol constau in marcajul longitudinal cu linie discontinua – cu intreruperi la intersectii, linie discontinua ce delimiteaza benzile de circulatie de pe acelasi sens, precu, si marcajul transversal specific trecerilor de pietoni.

La intersectiile cu strazile laterale sunt montate indicatoare rutiere care reglementeaza prioritatea pentru artera rutiera de grad superior.



### **Sistemul rutier**

Suprafata caili de rulare a strazii este realizata din mixturi asfaltice in stare foarte buna, fara denivelari, fisuri, fagase, asigurand participantilor la traficul rutier conditii optime de siguranta si confort.

### **Circulatia pietonala**

Se desfasoara pe trotuarele adiacente str. Stolnicul C-tin Cantacuzino avand latimi de 1,5m, fiind realizata din mixturi asfaltice.

## **2.4 OCUPAREA TERENURILOR**

Parcela studiata este libera de constructii si nu este supusa riscurilor naturale.

Pe terenurile adiacente sunt construite clădiri, cele mai apropiate locuințe fiind la distanta de mai putin 12.20m fata de limita parcelei studiate (in partea de nord si vest).

Zona studiata nu este străbătuta de culoare de infrastructura tehnica;

In zona studiata, in afara parcelei ce fac obiectul PUZ, sunt edificate construcții pentru locuit si anexe gospodaresti cu regim mic de inaltime P, P+1, P+1+M

## **2.5 ECHIPARE EDILITARA**

Echiparea tehnica a zonei este reprezentata de intreaga gama de dotari edilitare materializate pe Str. Stolnicul C-tin Cantacuzino in trotuarul adiacent:

- linie electrica aeriana de joasa tensiune;
- retea de apa potabila stradala;
- retea de canalizare ape menajere
- retea de gaze stradala-joasa presiune ;

### **1) Alimentare cu energie electrica.**

Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino se afla retea electrica subterana LES 0,4Kv, se propune a se realiza bransament la reseaua de electricitate prin intermediul unui tablou general amplasat la limita proprietatii in care s e va amplasa contuarul si tabloul general.

### **2) Alimentare cu apa.**

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino se propune a se realiza bransament la reseaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru la care se poate racorda obiectivele propuse;

Pentru intretinerea spatiilor verzi , beneficiarul doreste sa realizeze un put forat de mica adancime.

### **Canalizarea**



Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale, se propune realizarea unui bransament la rețeaua de canalizare cu camin de canalizare la care se poate racorda obiectivele propuse;

### 3) Alimentare cu gaze

Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino exista in prezent rețea de alimentare cu gaze naturale, se propune realizare bransament la rețeaua de gaze, cu contor si regulator de presiune, montat la limita proprietatii, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze naturale aferenta obiectivelor propuse;

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidul sau de aplicare, problemele de mediu se tratează in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- *relația cadru natural – construit;*

Avand in vedere ca zona studiata nu se incadreaza in categoria terenurilor ce prezinta riscuri naturale nu sunt necesare lucrari de consolidare a malurilor, de prevenire a alunecarilor de teren, etc.

- *evidențierea riscurilor naturale si antropice;*

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna in problema protectiei mediului.

- *marcare punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona;*

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. – privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de Locuire, cai de acces si comunicații, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) – zona se va transforma din mediu natural in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente

- *evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție - nu e cazul*
- *evidențierea potențialului balnear si turistic (după caz); - nu e cazul*

## 2.7 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opinia publica a populației dar si a Administrației Locale reprezintă un punct de vedere favorabil pentru amplasamentul si investiția propusa, dat fiind ca acest tip de intervenție va fi construita într-o zona destinata construirii de locuinte.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in împrejurimi sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire.

Procedura de informare si consultare a publicului cf. Ordin nr. 2701/2010 s-a desfasurat in perioada 25.02.2021 - 31.06.2021 astfel:

**Anunt intentie de elaborare** afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare nr. 6845 / 15.02.2021.

#### **Notificarea vecinilor direct afectati**

**Anunt elaborarea documentatiei** afisat la avizierul Primariei Targoviste conform proces verbal de afisare nr. 11172/ 31.03.2021.

In urma incheierii procedurii de informare si consultare a publicului, nu s-a inregistrat nici o sesizare, observatie, sau obiectie din partea publicului .

### **Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Conform studiilor de fundamentare, terenul studiat se pretează unei astfel de investiții, atât cadrul natural cat si forma si caracteristicile terenului, dar mai ales împrejurimile încurajând o dezvoltare a zonei in domeniul prestarii de servicii.

Investiția propusa va trebui integrata corect urbanistic in zona, deoarece in zonele adiacente sunt amplasate si construcții cu funcțiunea de locuire.

**Climatic**, zona se caracterizează prin următoarele sarcini<sup>1</sup>:

- temperatura medie anuala la Targoviste este de +10°C.
- temperatura maxima absoluta +40.4°C
- temperatura minima absoluta -29.3°C
- adancimea maxima de inghet: -0.90m-1.00m de la cota terenului natural
- precipitatii medii anuale : 650mm
- sarcina data de zapezi **2.0kN/m<sup>2</sup>**, conform CR -1-1-3-2012
- viteza de referinta a vantului este de **27m/sec**, conform SR EN 1991-1-4/NB : 2007
- valorile presiuni de referinta, conform Indicativ CR1-1-4/2012 este de 0.4kPa

**Din punct de vedere seismic** conform Normativului P 100-1/2013, amplasamentul se afla situat in zona caracterizata prin valori de varf ale acceleratiei terenului, pentru proiectare  $a_g=0.30g$ .

Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este  $T_c=1,0$  sec

<sup>1</sup> Conform Studiului Geotehnic elaborat pentru PUZ

## 3.2 PREVEDERI ALE PUG

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Targoviste, UTR 3 astfel:

- teren în suprafața de **2162.00mp, nr. cad.86024**, teren curți construcții, în intravilan ;
- funcțiunea dominantă a zonei : - **LMu- zona rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 (pană la 10 m)- cu clădiri de tip urban**  
- **IS-zona pentru instituții publice și servicii de interes general.**
- subzone funcționale: **C, LMu1, LMu2, ISa, ISf, ISct, ISi, Pcs, Pp, TE, S, TA, TAGR.**

Prevederile documentației de urbanism tip PUZ, aprobat prin HCL vor sta la baza întocmirii DTAC.

Prin documentația “PUZ – Construire locuința P+1+M, cu garaj auto, foisor cu pivniță și magazine S+P, anexa gospodărească (Magazie) P, put forat și împrejurire teren”, se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare al terenului( CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

## 3.3 VALORIFICARE CADRULUI NATURAL

Se vor respecta condițiile de fundare, conform studiului geotehnic. Zona studiată are declivitate foarte mică, terenul fiind aproape plat.

Dat fiind că zona studiată este puternic antropizată, investiția propusă nu va afecta considerabil cadrul natural, din punct de vedere peisagistic / estetic.

Amplasamentul este atractiv datorită accesului carosabil și pietonal, dar și datorită gradului ridicat de echipare edilitară existent în zona.

În zona nu există valori ale patrimoniului cultural construit - monumente de arhitectură și situri arheologice, iar ZONA este supusă protecției.

Spațiul în care urmează să se integreze construcția nu oferă în prezent condiții deosebite de relief, din punct de vedere al structurii urbane, acesta se întregeste printr-un țesut nou, ordonat și funcțional, cu regim mic de înălțime.

## 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în zona studiată se va face direct din **str. Stolnicul Constantin Cantacuzino**

În planșa nr. 3 – “Reglementări urbanistice, propunere mobilare - zonificare” sunt prezentate profilele transversale propuse.

In zona studiata, circulația principala este reprezentata de str. Stolnicul Constantin Cantacuzino. Accesul in zona studiata se va face direct din str. Stolnicul Constantin Cantacuzinocare debuseaza in str. Justitiei spre vest si in str. Prof Cornel Popa la vest,

### **Amenajarea accesului**

---

Accesul in incinta obiectivului se va realiza racordul la str. Stolnicul Constantin Cantacuzino care este executata in structura elastica din beton asfaltic. Accesul la incinta se va executa pe o latime de minim 4.50m.

#### **Sistemul rutier al racordului**

Sistemul rutier al racordului este alcatuit din urmatoarele straturi rutiere:

- 4 cm imbracaminte din beton asfaltic – BA 16;
- 5 cm binder – BAD 25;
- 6 cm AB 25;
- 15 cm piatra sparta;
- 30 cm balast.

### **Scurgerea apelor in zona accesului**

Pe zona accesului s-au proiectat pantele, astfel incat apele pluviale sa nu ajunga pe platforma drumului public. Scurgerea apelor pluviale in lungul aleii carosabile si parcajului auto din incinta se va realiza prin colectarea reteaui publice de colectare ape pluviale.

#### **Semnalizarea rutiera**

Intrucat pe str. Stolnicul Constantin Cantacuzino rutier se desfasoara in sens dublu dar marcajul rutier este linie discontinua, pentru siguranta circulatiei, iesirea din incinta, in Str. Stolnicul Constantin Cantacuzino se face in ambele directii.

In varianta de mobilare urbana propusa in planșa de nr. 04 se vor propune 2 locuri de parcare pentru autoturisme in incinta si 2 in garajul auto propus. Pentru alte variante de mobilare urbana sau extinderi ale construcțiilor, locurile de parcare se vor dimensiona conform HG 525 / 1996.

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

**Se amenajeaza o platforma dalata pentru circulatia carosabila in incinta.**

**NE SE ACCEPTA STATIONAREA SAU PARCAREA PE DOMENIUL PUBLIC**

## 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### 3.5.1 DESCRIEREA INVESTIȚIEI:

Pe parcela ce face obiectul PUZ se propune construirea unei **locuinte P+1+M cu garaj auto, foisor cu pivnita si magazine S+P, anexa gospodaresca (magazie)P, put forat si imprejmuire teren.**

In mobilarea urbana propusa in plansa 04, clădirile vor fi dispuse aliniat la str. Stolnicul Constantin Cantacuzino, respectând edificabilul și retragerile minime între construcții.

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare spațial - urbanistică a zonei, sunt:

- valorificarea sitului natural;
- orientarea față de punctele cardinale și de vânturile dominante din zonă;
- posibilitatea realizării accesului carosabil și pietonal din drumurile publice.
- amplasarea și conformarea construcțiilor, astfel încât să nu afecteze parcelele din vecinătate;
- definirea edificabilului, astfel încât să ofere posibilitatea construirii unor clădiri, fără să se stănjenească reciproc;

### 3.5.2 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

Ca și zonificare funcțională parcela studiată va avea funcțiunea de LMu (Zonă rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2) – culoare galbenă pe planul de reglementări urbanistice;

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului propus.

#### **Alinierea construcțiilor:**

- Se stabilește linia roșie – alinierea limitativă obligatorie față de aliniamentul existent la str. Stolnicul Constantin Cantacuzino este de 1.00m

#### **Edificabilul propus, se va retrage față de limitele parcelei astfel<sup>2</sup>:**

- 2.00 m față de limita de Nord;
- 3.00m - față de limita de EST;
- 2.00m față de limita de Sud.

**S totala parcela = 2162mp.**

Suprafața edificabil (zona L) = 756, 00mp.

#### **INDICATORI URBANISTICI – VALORI MAXIME:**

POT maxim = 35%;

CUT maxim = 1,05.

<sup>2</sup> Conform planșei de Reglementări Urbanistice

Rh maxim = P +1E + M .

Suprafața spații verzi pe parcelă = **min 20%**.

Nr. parcuri autoturisme = **2 locuri de parcare**

H maxim la cornisa = **10m** .

Dimensiunile planimetrice și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstiul de iarnă.

Regimul de construire propus: izolat față de clădirile vecine ,

Prin amplasarea construcțiilor pe parcelă și rezolvarea amenajărilor aferente nu se generează servituti pe parcelele învecinate care aparțin fie unor proprietari privați, fie domeniului public.

<b>BILANT TERITORIAL PROPUȘ</b>									
ZONE FUNCTIONALE			EXISTENT		PROPUȘ		INDICI OCUPARE		
			mp	%	mp	%	P.O.T	C.U.T.	
SUPRAFATA TOTALA TEREN			2162.00	100.00 %	2162.00	100.00 %			
LMu	ZONA REZIDENTIALA	I - edificabil Constructii	0.00	0.00	756.70	35.00	max 35%	1.05	
		CC - circulatii interioare	total CC			175.00			8.09
			CCr - rutiere			75.00			3.47
			Ccp - pietonale			50.00			2.31
			Ccpa - parcaje			50.00			2.31
		U - zona tehnico edilitara			4.00	0.19			
		SV - zona verde amenajata	2162.00	100.00	1226.30	56.72			
TOTAL			2162.00	100.00	560.00	25.90			

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Locuinta și anexe gospodărești - Construcții cu structura cadrelor din beton armat, cu închideri cu zidărie, tamplărie din PVC, fațade finisate cu tencuieli decorative, lemn și piatră naturală, învelișuri din țiglă metalică / ceramică

## 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### 3.6.1 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA:

Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino se afla retea electrica subterana LES 0,4Kv, se propune a se realiza bransament la rețeaua de electricitate prin intermediul unui tablou general amplasat la limita proprietatii in care se va amplasa contuarul si tabloul general.

### 3.6.2 ALIMENTARE CU APA:

In prezent in zona studiata exista un sistem centralizat de alimentare cu apa aferent str. Stolnicul Constantin Cantacuzino se propune a se realiza bransament la rețeaua de alimentare cu apa potabila cu camin de apometru la care se poate racorda obiectivele propuse;

Pentru intretinerea spatiilor verzi , beneficiarul doreste sa realizeze un put forat de mica adancime.

Rețeaua de alimentare cu apă exterioară se realizează din țevi din polietilenă de înaltă densitate având diametrul de 63 mm și lungime totală de cca. 150 metri. Amplasarea rețelei se face la o adâncime de -1,00 – -1,20 metri, depășind adâncimea de îngheț, pe un pat de nisip compactat de 15 cm.

### **Canalizarea**

Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino, exista in prezent un sistem public de canalizare ape menajere si pluviale, se propune realizarea unui bransament la rețeaua de canalizare cu camin de canalizare la care se poate racorda obiectivele propuse;

Pentru apa uzata menajera din zona de grupuri sanitare, canalizarea se va realiza prin radordarea la rețeaua publica de canalizare, conform planșei de Rețele Edilitare.

Apele pluviale de pe platforme vor fi colectate printr-un sistem de rigole si vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi de unde vor fi deversate in rețeaua publica de canalizare.

### 3.6.3 ALIMENTARE CU AGENT TERMIC:

Obiectivul propus va fi încălzit in sistem centralizat, folosind ca si combustibil gaze naturale prin extidere si realizare retea de utilizare gaze naturale.



### 3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE:

Aferent str. Stolnicul C-tin Cantacuzino exista in prezent retea de alimentare cu gaze naturale, se propune realizare bransament la rețeaua de gaze, cu contor și regulator de presiune, montat la limita proprietății, la care se poate racorda rețeaua de utilizare gaze naturale aferenta obiectivelor propuse; CANALIZAREA:

### 3.6.5 COLECTAREA DEȘEURILOR:

In timpul edificării construcției se va încheia un contract cu o firmă specializată în colectarea deșeurilor rezultate (moluz, resturi de materiale de construcții, etc)

**Deseurile solide** vor fi colectate în interiorul clădirii în cosuri de gunoi, iar în exterior în pubele ecologice și vor fi preluate de către o firmă specializată pe baza de contract. Deseurile solide din exploatare vor fi de natură deșeurilor menajere.

## SANATATEA POPULATIEI

Construcțiile se vor încadra pe deplin în cerințele prevăzute de Ordinul ministrului sănătății nr.331/1999 pentru aprobarea „Normelor de autorizare sanitară a proiectelor obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice”.

- Hotărârea Guvernului nr. 856/2002
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor republicată în Monitorul Oficial cu numărul 220 din data de 28 martie 2014
- Hotărârea nr. 1470/2004 privind aprobarea Strategiei naționale de gestionare a deșeurilor și a Planului național de gestionare a deșeurilor

Vor fi respectate Normativele și STAS-urile referitoare la sănătatea publică, în special :

- STAS 6472 privind microclimatul;
- NP 008 privind puritatea aerului;
- STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Construcțiile sunt echipate cu instalații, îndeplinind toate standardele în acest sens.

Alimentarea cu apă caldă se va realiza cu instalații proprii.

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un sistem de canalizare racordat rețeaua publică de canalizare

Alimentarea cu energie electrică se asigură prin bransamente la rețeaua de distribuție din zonă. Încalzirea spațiilor interioare se va face în principal cu radiatoare racordate la centrale proprii de încălzire și aeroterme având ca sursă de energie gazele naturale.

Se prevăd instalații de condiționare aerului în special la spațiile sociale și birouri.

## APARARE CIVILA

Obiectivele propuse nu sunt prevăzute cu subsol și se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 privind **exceptarea de la construcția adăpostului**.

## PROTECȚIA MEDIULUI

In funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiata (studiu de fundamentare) se formulează propuneri si masuri de intervenție urbanistica, ce privesc:

- diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- epurarea si pre epurarea apelor uzate;
- depozitarea controlata a deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantari de zone verzi;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;
- protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;
- refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- valorificare potențialului turistic si balnear, după caz;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si al rețelelor edilitare majore;

### 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul zona studiata este in totalitate proprietate privata persoana fizica conform Act de alipire nr. 1075/06.05.2020

Amenajarile propuse nu genereaza servituti pe parcelele vecine de nici un tip (vedere, insorire etc.).

### 3.8 PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

Etapizarea si costurile lucrărilor de investiție:

**Timp scurt (1 - 3 luni).**

- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutura etc.) – **costuri suportate de către beneficiar;**

**Timp mediu (8 luni).**

- executarea clădiri halei la roșu (fundații ziduri stâlpi si invelitori) – **costuri suportate de către beneficiar;**

- executare racordurilor si bransamentelor in clădiri – **costuri suportate de către beneficiar;**

**Timp lung ( 1 an).**

- construire cailor de acces corespunzătoare in incinta - **costuri suportate de către beneficiar;**

- executarea finisajelor clădirilor - **costuri suportate de către beneficiar;**

- realizarea rețelelor interioare - **costuri suportate de către beneficiar;**

- dotare clădirilor cu echipamente – **costuri suportate de către beneficiar;**

**Costuri ce cad in sarcina investitorului**

TOATE COSTURILE PENTRU REALIZAREA MODERNIZARII INFRASTRUCTURII RUTIERE SI EDILITARE CARE SE PROPUNE, PRECUM SI TOATE MASURILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI SANATATEA POPULATIEI CARE SE IMPUN SI SUNT OBLIGATORII PENTRU O DEZVOLTARE DURABILA A TERITORIULUI, VOR FI SUPTORATE INTEGRAL DE CATRE BENEFICIAR.

#### **Costuri ce cad in grija administratiei publice locale**

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

### **Capitolul 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

- \* Parcurgerea de catre beneficiar a filierei de avizare - aprobare a PUZ
- \* Amenajarea terenului pentru construire dupa ce s-a trasat corect aliniamentul propus in PUZ. (limita de demarcatie intre proprietatea publica si cea privata );
- \* Echiparea tehnico – edilitara a terenului pentru intreaga zona studziata;
- \* Edificarea constructiilor propuse, in cadrul edificabilului stabilit si amenajarea spatiilor aferente;
- \* Se apreciaza ca realizarea acestei investitii este oportuna si in concordanta cu optiunile beneficiarului, ale administratiei publice locale si ale locuitorilor; Funcțiunea dominanta a construcțiilor si amenajărilor care vor ocupa suprafața de teren studziata este de LMu (Zona rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+1+M.

Zona se pretează unei astfel de intervenții si realizarea construcției propuse.

Intocmit  
Arh George Buda