

# **PUZ - REABILITAREA, MODERNIZAREA, EXTINDEREA ȘI DOTAREA ȘCOLII GIMNAZIALE "IOAN ALEXANDRU BRĂTESCU-VOINEȘTI" DIN TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

**Volumul I**

# **MEMORIU GENERAL**

**Municipiul Targoviste, Calea Domnească, nr. 252, NC/CF 82504**

**Beneficiar: MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**

**Proiectant: ADDA S.R.L. Târgoviște**

## CUPRINS

1.		
1.	1. INTRODUCERE	3
	1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	3
	1.2 OBIECTUL P.U.Z.	3
	1.3 SURSE DOCUMENTARE	5
2.	2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
	2.1 EVOLUȚIA ZONEI	5
	2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	6
	2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
	2.4 CIRCULAȚIA	8
	2.5 OCUPAREA TERENURILOR	8
	2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ	8
	2.7 PROBLEME DE MEDIU	8
	2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	8
3.	3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
	3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	8
	3.2 PREVEDERI ALE PUG	9
	3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	9
	3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	9
	3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	9
	3.5.1 BILANȚ TERITORIAL	10
	3.5.2 INDICI URBANISTICI	10
	3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	11
	3.7 PROTECȚIA MEDIULUI	11
	3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	11
4.	4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	12

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

#### **DENUMIREA LUCRĂRII:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL – REABILITAREA, MODERNIZAREA, EXTINDEREA ȘI DOTAREA ȘCOLII GIMNAZIALE "IOAN ALEXANDRU BRĂTESCU-VOINEȘTI" DIN TÂRGOVIȘTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

#### **BENEFICIARI:**

**MUNICIPIUL TÂRGOVIȘTE**, cu sediul în Târgoviște, str. Revoluției, nr. 1-3, județ Dâmbovița

#### **AMPLASAMENT:**

Municipiul Targoviste, Calea Domnească, nr. 252, Număr Cadastral / CF 82504

#### **PROIECTANT GENERAL:**

**ADDA S.R.L.**, Municipiul Târgoviște

#### **DATA ELABORĂRII:**

**2022-2023**

### 1.2 Obiectul P.U.Z.

Conform legislației în vigoare, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza unei documentații de urbanism avizate și aprobate de organismele teritoriale interesate.

În categoria documentațiilor de urbanism se înscrie și Planul Urbanistic Zonal (denumit prescurtat PUZ).

Prin definiție, PUZ-ul stabilește reglementări specifice pentru o zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, echipare tehnico-edilitară etc.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte, precum și cu documentațiile de amenajare a teritoriului județean, regional și/sau național.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se tratează următoarele **categorii generale de probleme**:

- organizarea acceselor ținând cont de structura 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 arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de limitare până la eliminare a efectelor unor factori de risc naturali și antropici (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice– permisiuni, restricții – incluse în Regulamentul local de urbanism

afere PUZ.

Elaborarea documentațiilor de tip PUZ este obligatorie în următoarele situații:

- dacă sunt prevăzute prin acte normative specifice unor zone cu regim special sau protejate;
- dacă sunt prevăzute restricții temporare de construire prin planul urbanistic general;
- dacă sunt solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- în vederea introducerii în intravilan a unor suprafețe de teren, după aprobarea PUG;
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice care nu se înscriu în prevederile unui PUG aprobat.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobate, devin **acte de autoritate ale administrației publice locale**, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

PUZ-ul și Regulamentul local de urbanism aferent pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizației de construire pentru obiectivele din zona ce nu necesită studii de specialitate aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor de fonduri de la bugetul statului sau prin programe europene pentru realizarea obiectivelor din patrimoniul unităților administrativ-teritoriale sau a obiectivelor de utilitate publică;
- declanșarea procedurii de declarare a cauzei de utilitate publică, în vederea realizării unor obiective care implică exproprieri sau instituirea de servituți publice;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile PUZ aprobat;
- lansarea unor PUD-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale consiliilor locale.

Schimbarea de temă-program la un PUZ aprobat conduce la actualizarea documentației. Noua documentație se supune aceleiași proceduri de avizare-aprobare ca PUZ-ul inițial.

Întregul proces de elaborare și avizare-aprobare PUZ este coordonat de Legea nr. 350/2001 actualizată, Normele de aplicare, precum și de Reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

### **Solicitări ale temei program**

Tema-program întocmită de către beneficiar și elaboratorul proiectului, vizează elaborarea unei soluții de organizare urbanistică, pe amplasamentul situat în teritoriul intravilan al Municipiului Târgoviște, pentru mobilarea a ceea ce beneficiarul numește reabilitarea, modernizarea, extinderea și dotarea școlii gimnaziale "Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti" cu amenajările aferente, relații cu vecinătățile, spații de circulație și acces, spații verzi și echipamente tehnico-edilitare, iar autoritatea publică locală a condiționat, prin Certificat de urbanism nr. 748 / 11.08.2022, autorizarea construirii de elaborarea unei documentații de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, care are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona respectivă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General, și pe cale de consecință **Plan Urbanistic Zonal**.

Zona studiată este reprezentată de un teren curți-construcții, **intravilan**, aparținând domeniului public proprietatea Municipiului Târgoviște, cu suprafața totală de **4425 mp**, identificat cu **numărul cadastral 82504**, situat în Municipiul Târgoviște, Calea Domnească, nr. 252.

Amplasamentul este situat în partea centrală a teritoriului intravilan al municipiului, la aproximativ 400 m de Piața 1 Mai și 250 m de Platoul Prefecturii, cu un acces pietonal principal (profesori și elevi) și unul carosabil din Calea Domnească și un acces secundar pietonal din strada Prof. Nicolae Radian.

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este cuprinsă în UTR 1 - Centrul Nou și este încadrată eronat în subzona LMu1 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (până la 10,00 m), pentru care indicatorii urbanistici sunt: POT=35%, CUT=1,0, Hmax=10,0 m. Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti este o clădire veche, preexistentă înaintea elaborării și aprobării PUG, care se încadrează la subzona IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general.

Intrucat POT existent depaseste valoarea maxima stabilita prin PUG (cladire preexistenta inaintea elaborarii si aprobarii PUG) se recomanda nemajorarea POT existent si extinderea doar pe verticala.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 748 / 11.08.2022 emis de Primarul Municipiului Târgoviște, terenul este situat în UTR nr. 1, unde funcțiunea dominantă a zonei este Llu – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10,00 m) și IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Se admit lucrări de reabilitare, modernizare, dotare si extindere scoala astfel: supraetajarea corpului C1 in zona P+1 cu 1 nivel, desfiintare corp C3, în baza unei documentații PUZ (conform art. 65, alin. (1) din Legea 350/2001, republicată).

**In prezent NU exista riscuri naturale in zona studiata si cele invecinate.**

**Amplasamentul este situat in Vatra orasului Targoviste cod LMI DB-I-s-A-16954, Situl Urban Calea Domneasca cod LMI DB-II-a-A-17262.**

Terenul aparține în prezent domeniului public al municipiului Târgoviște, conform HCL nr. 156 / 29.05.2014 privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Târgoviște, pozițiile:

- 1909 (clădire corp II - Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti),
- 1910 (cladire Wc - Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti),
- 1911 (magazie curte - Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti)
- 1912 (cladire corp I - Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti)
- 1913 (teren Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti)
- 2163 (bust Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti in incinta scolii), având următoarele vecinătăți:

#### **VECINATATILE AMPLASAMENTULUI:**

- NORD :** Calea Domneasca NC 84004;
- EST :** Str. Prof. Nicolae Radian NC 83596;
- SUD :** Str. Nicolae Filipescu NC 83810;
- VEST :** proprietati private NC 86801, Cristea Staicu

#### **Fata de cladirile din vecinatate, constructia de pe parcela studiata se afla situata:**

- NORD:** la distanta de 33,6 m fata de constructia cu functiunea de spalatorie, curatatorie chimica
- EST:** la distanta de 14,7 m fata de locuintele colective
- SUD:** la distanta de cca. 20,7 m fata de cladirea unde a functionat sectia de boli infectioase din cadrul Spitalului Judetean de Urgenta Targoviste
- VEST:** partial in regim cuplat pe limita de proprietate (corp C2 si C3) si la 2,44 m fata de constructia din vecinatate (NC 86801) si la 13,4 m fata de locuinta (Cristea Staicu - NC 2745).

### **1.3 Surse documentare**

- PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, avizat și aprobat conform legii;
- Ridicarea topografică și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- Studiul geotehnic;
- Actele care dovedesc proprietatea;
- Certificatul de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evoluția zonei**

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Târgoviște în UTR 1 - Centrul Nou și este încadrată eronat în subzona LMu1 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), pentru care indicatorii urbanistici sunt: POT=35%, CUT=1,0, Hmax=10,0 m. Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti este o clădire veche, preexistentă înainte elaborării și aprobării PUG, care se încadrează la subzona IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale și rețele edilitare.

## 2.2 Încadrarea în localitate

Planșa „ÎNCADRARE ÎN ZONĂ” prezintă poziția amplasamentului în cadrul teritoriului administrativ și relațiile acestuia cu mediul natural și antropic existent.

Amplasamentul este situat în partea centrală a teritoriului intravilan al municipiului, la aproximativ 400 m de Piața 1 Mai și 250 m de Platoul Prefecturii, cu un acces pietonal principal (profesori și elevi) și unul carosabil din Calea Domneasca și un acces secundar pietonal din strada Prof. Nicolae Radian.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt specificate în planul de amplasament și delimitare a corpurilor de proprietate și în planșele aferente PUZ.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

### Particularitățile principalelor elemente climatice

Climatic zona se încadrează în clima temperat continentală și se caracterizează prin următoarele valori :

- temperatura medie anuală a aerului : 9,5°C;
- temperatura minimă absolută : -28°C;
- temperatura maximă absolută : +40°C;
- precipitații medii anuale : 700-800 mm;
- adâncimea maximă de îngheț : h = -0,90 m

Conform hărților climatice prevăzute de STAS 6472/2-83, s-a stabilit :

- temperatura de calcul pentru vară : +28°C
- temperatura de calcul pentru iarnă conform SR 10907/1-97 : -15°C

Viteza de calcul a vânturilor conform CR-1-1-4-2012 este 25,8 m/s (media/10 min. la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență) iar presiunea de referință a vântului bazată pe viteza mediată pe 10 min. este 0,4 kPa.

Încărcările date de zăpadă sunt 2,0 kN/mp conform CR-1-1-3-2012.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este  $a_g = 0,30g$ , pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani (fig.4).

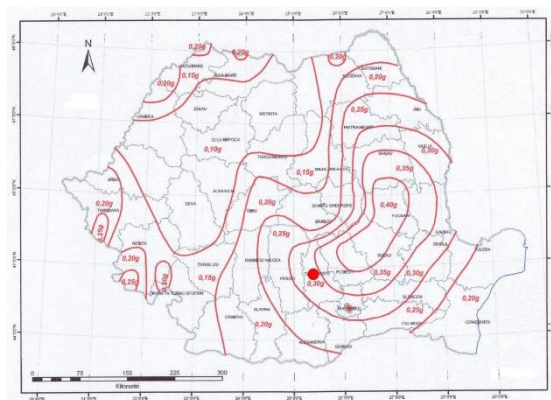


Fig. 4

Valoarea perioadei de control (colț) a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  s (fig.5).

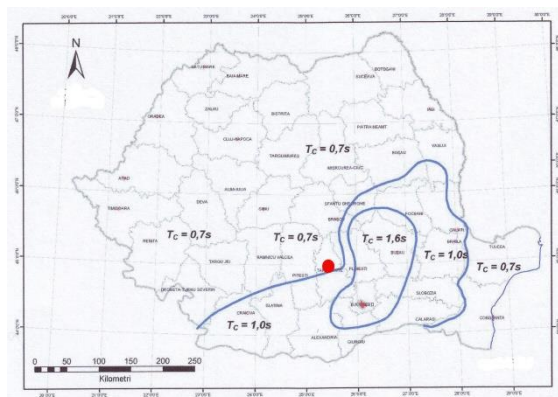


Fig. 5

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 8<sub>1</sub> pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93 (fig.6).

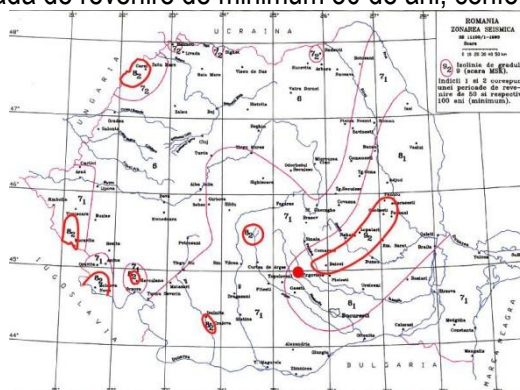


Fig. 6

- zona analizată este localizată în municipiul Târgoviște, jud. Dâmbovița, pe un teren plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate;
- structura litologică a terenului este reprezentată, sub un strat de umplutură, de argile nisipoase cafenii, plastic tari, în suprafață și de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip (argilos), în adâncime;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj, aceasta fiind situată la adâncimi de 22-23 m.

Lucrările de decopertă au arătat ca imobilul care face obiectul studiului este fundat direct la adâncimea de -1,80 m pe partea fără subsol și -2,70 m pe partea cu subsol. Fundațiile sunt din beton și se prezintă în stare bună. Terenul de fundare este reprezentat de argile nisipoase cafenii, plastic vârtoase, pe partea fără subsol și de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip argilos, pe partea cu subsol. Analizele și încercările de laborator au evidențiat că terenul de fundare este corespunzător și nu necesită lucrări de îmbunătățire. Adâncimile de fundare pentru lucrări de extindere va fi de -1,80 m pentru zona fără subsol, respectiv de -2,70 m pentru zona cu subsol, aceleași cu ale imobilului existent. Lucrările de fundare se vor face în conformitate cu Normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

Conform Legii 575/2001–Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - zone de risc natural, amplasamentul analizat nu prezintă riscuri la inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere al precipitațiilor, acestea pot atinge valori 150-200 mm în 24 h, conform aceleiași legi.

La deschiderea săpăturilor pentru fundații, va fi solicitată asistența tehnică a geotehnicianului pentru identificarea terenului de fundare și rezolvarea eventualelor neconformități.

### Riscuri antropice

În zona studiată nu există riscuri antropice.

## 2.4 Circulația

Circulația principală în zona se desfășoară pe Calea Domneasca, drum cu 4 benzi de circulație, cu lățimea benzilor de 3,5 m și îmbrăcăminte din asfalt. Accesul rutier și pietonal principal la amplasament se face direct din aceasta, iar pe latura din partea de est, din strada Prof. Nicolae Radian mai există un acces pietonal secundar.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat există 3 construcții: corp C1 - clădire școală ce urmează a fi reabilitată, modernizată și extinsă pe verticală (prevăzută și cu subsol), corp C2 - clădire administrativă și corp C3 - magazie+wc propus spre desființare. Planșa "Situatia existentă conform PUG" prezintă zonificarea funcțională actuală și principalele disfuncționalități ale amplasamentului.

Amplasamentul este încadrat eronat în subzona LMu1 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pană la 10,00 m), pentru care indicatorii urbanistici sunt: POT=35%, CUT=1,0, Hmax=10,0 m. Școala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti este o clădire veche, preexistentă înainte elaborării și aprobării PUG, care se încadrează la subzona IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general.

Suprafața studiată în prezent, de 4425 mp, aparține domeniului public proprietatea Municipiului Târgoviște, conform HCL nr. 156/29.05.2014 privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Târgoviște.

## 2.6 Echiparea edilitară

Amplasamentul este racordat la rețele edilitare.

Apele pluviale din zonă vor fi conduse liber prin rigole și gaigere pe spațiile verzi din incintă.

## 2.7 Probleme de mediu

Spațiile verzi cu rol de protecție și ambiental din vecinătatea zonei studiate ocupă suprafețe relativ reduse, sunt insuficiente și neîntretinute. Se recomandă amenajarea, întreținerea și dezvoltarea acestora.

## 2.8 Opțiuni ale populației

Zona studiată prezintă un mare potențial de dezvoltare urbană, fiind inclusă în intravilanul municipiului Târgoviște în UTR 1 - Centrul Nou.

Zona beneficiază de accese carosabile, pietonale și rețele edilitare.

Municipiul Târgoviște, prima aglomerație urbană a județului Dâmbovița, beneficiază de un potențial valoros în materie de instituții de educație și manifestă din ce în ce mai pregnant o atractivitate deosebită pentru realizarea de dotări specifice acestor activități, elemente care aduc populației servicii importante, în consens cu prioritățile municipiului privind dezvoltarea și modernizarea activităților de învățământ și a celor conexe, care pot aduce creșterea calității vieții, dar și noi locuri de muncă.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

### Studiu geotehnic

- zona analizată este localizată în municipiul Târgoviște, jud. Dâmbovița, pe un teren plan, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate;
- structura litologică a terenului este reprezentată, sub un strat de umplutură, de argile nisipoase cafenii, plastic tari, în suprafață și de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip (argilos), în adâncime;
- apa subterană nu a fost interceptată în foraj, aceasta fiind situată la adâncimi de 22-23 m.

Lucrările de decopertă au arătat ca imobilul care face obiectul studiului este fundat direct la adâncimea de -1,80 m pe partea fără subsol și -2,70 m pe partea cu subsol. Fundațiile sunt din beton și



se prezintă în stare bună. Terenul de fundare este reprezentat de argile nisipoase cafenii, plastic vârtoase, pe partea fără subsol și de pietrișuri și bolovănișuri cu nisip argilos, pe partea cu subsol. Analizele și încercările de laborator au evidențiat că terenul de fundare este corespunzător și nu necesită lucrări de îmbunătățire. Adâncimile de fundare pentru lucrări de extindere va fi de -1,80 m pentru zona fără subsol, respectiv de -2,70 m pentru zona cu subsol, aceleași cu ale imobilului existent. Lucrările de fundare se vor face în conformitate cu Normativul NP 112/2014 cu privire la proiectarea fundațiilor de suprafață.

Conform Legii 575/2001–Planul de amenajare a teritoriului national - Secțiunea a V-a - zone de risc natural, amplasamentul analizat nu prezintă riscuri la inundații și alunecări de teren. Din punct de vedere al precipitațiilor, acestea pot atinge valori 150-200 mm în 24 h, conform aceleiași legi.

La deschiderea săpăturilor pentru fundații, va fi solicitată asistența tehnică a geotehnicianului pentru identificarea terenului de fundare și rezolvarea eventualelor neconformități.

### 3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU aprobat, parcela care face obiectul PUZ este cuprinsă în UTR 1 - Centrul Nou și este încadrată eronat în subzona LMu1 – zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 (pana la 10,00 m), pentru care indicatorii urbanistici sunt: POT=35%, CUT=1,0, Hmax=10,0 m.

Scoala Ioan Alexandru Bratescu-Voinesti este o clădire veche, preexistentă înainte de elaborarea și aprobarea PUG, care se încadrează în subzona IS - zona pentru instituții și servicii publice de interes general, iar **prin PUZ nu se propune un nou UTR.**

Intrucât POT existent depășește valoarea maximă stabilită prin PUG (clădire preexistentă înainte de elaborarea și aprobarea PUG) se recomandă nemajorarea POT existent și extinderea doar pe verticală.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Spațiul în care urmează a se integra extinderile actualului ansamblu urban nu oferă în prezent condiții deosebite de cadru natural.

Amplasamentul este situat în Vatra orasului Targoviste cod LMI DB-I-s-A-16954, Situl Urban Calea Domneasca cod LMI DB-II-a-A-17262.

### 3.4 Modernizarea circulației

Circulația publică în zona se desfășoară pe Calea Domneasca, aceasta având 4 benzi de circulație, cu lățimea benzilor carosabile de 3,5 m și imbracăminte din asfalt. Accesul rutier și pietonal principal la amplasament se face direct din aceasta, iar accesul pietonal secundar se realizează din str. Prof. Nicolae Radian. Pentru a conferi parcelei accesibilitate din toate direcțiile s-a propus un acces secundar pietonal și din str. Nicolae Filipescu.

### 3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Criteriile principale care au stat la baza concepției de organizare urbanistică sunt:

- \* orientarea față de punctele cardinale și față de vânturile dominante din zonă;
- \* facilitatea realizării accesului rutier din drumurile vecine amplasamentului;
- \* forma și dimensiunile terenului ce urmează a fi structurat - forma de patrulater, cu dimensiuni mici și utilizarea eficientă a acestuia.

Zonificarea funcțională pe parcelă este prezentată în **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"** și cuprinde lucrări de reabilitare, modernizare, extindere și dotare școala gimnazială, zona de amplasare a construcțiilor (zona edificabilului), zona pentru realizarea acceselor principale cu amenajările ambientale aferente, spații destinate pre colectării și depozitării a deșeurilor, spații verzi de protecție și ambientale.

Propunerea zonei edificabile, conform **Plansa - "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE"**, se va face prin retrageri conform Codului Civil și normelor de protecție contra incendiilor

(asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri), a normelor de însorire și iluminat natural, de protecție contra zgomotului și nocivităților sau din necesități de conservare a specificului local privind tesutul și tipologia de amplasare a construcțiilor.

**Funcțiunea dominantă a zonei:**

**ZONA IS: ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL -**

**Subzona ISi - constructii de invatamant** - zona ocupata de constructii si amenajarile exterioare aferente (alei de circulatie rutiera si pietonala, parcaje, spatii verzi ambientale, platforme gospodaresti, utilitati).

**Prin planul urbanistic nu se propun construcții noi.**

În planșa „REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE” sunt prezentate principalele categorii de intervenții astfel încât, în final, întreaga structură să funcționeze unitar, în condiții optime.

- supraetajarea corpului C1 - scoala in zona P+1 cu 1 nivel
- realizarea de noi amenajări exterioare sau reamenajarea celor existente (alei pietonale și carosabile, spații verzi, loc de joacă, platformă pentru deșeuri, împrejmuire și porți de acces pietonal și carosabil);
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare în strânsă corelare cu cea de zonă, prin bransarea la utilitățile existente și extinderea acestora la parametrii optimi;
- amenajarea de spații verzi cu rol de protecție și ambiental.

**SUPRAFATA PARCELEI STUDIAE**

**S = 4425 mp**

**3.5.1 Bilanț teritorial**

Prin soluția de organizare urbanistică se propune următoarea structură funcțională:

Indici si indicatori urbanistici existenti pe parcela studiată:		
Procentul de ocupare a terenului	$POT = SC / ST \times 100$	<b>POT existent = 42,21 %</b>
Coeficientul de utilizare a terenului	$CUT = SD / ST$	<b>CUT existent = 0,64</b>

<b>BILANT EXISTENT</b>	<b>S (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>4425,00</b>	<b>100,00</b>
<b>DIN CARE:</b>		
CONSTRUCTII EXISTENTE PE PARCELA	1868,00	42,21%

<b>BILANT MOBILARE INFORMATIVA PE LOT</b>	<b>S (mp)</b>	<b>Procent %</b>
<b>ZONA IS: ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL</b>	<b>4425,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>DIN CARE:</b>		
CONSTRUCTII DE INVATAMANT	<b>1793,46</b>	<b>40,53%</b>
PLATFORMA DEPOZITARE DESEURI	<b>4,50</b>	<b>0,10%</b>
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PIETONALA SI PARCARI	<b>1742,04</b>	<b>39,37%</b>
SPATII VERZI	<b>885,00</b>	<b>20,00%</b>

**3.5.2 Indici urbanistici**

Procentul de ocupare a terenului: **POT maxim = 41,00%;**

Coeficientul de utilizare a terenului:     **CUT maxim = 1,20;**

Regimul maxim de înălțime admis:     **P+2, H maxim = 17,00 m;**

Procent spații verzi:     **20%**

---

### **3.6 Dezvoltarea echipării edilitare**

---

#### **a) ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

---

Amplasamentul este racordat la rețeaua electrică de joasă tensiune a orașului și se pastrează racordul existent.

#### **b) ALIMENTAREA CU APA**

---

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare se realizează din rețeaua existentă (se pastrează racordul existent pe parcelă).

#### **c) CANALIZAREA MENAJERA SI PLUVIALA**

---

Indepărtarea apelor uzate menajere, se face prin rețeaua publică de canalizare a apelor uzate (se pastrează racordul existent pe parcelă).

Apele pluviale din zonă vor fi conduse liber prin rigole și gaigere pe spațiile verzi din incintă.

#### **d) SISTEMUL DE TELEFONIE , SISTEMUL DE RECEPȚIE TV, INTERNET**

---

Beneficiarii vor încheia contracte de furnizare cu unul dintre operatorii de telefonie și internet prezenți în zonă.

#### **e) ALIMENTAREA CU GAZE**

---

Alimentarea cu gaze naturale se realizează din rețeaua existentă (se pastrează racordul existent pe parcelă).

#### **f) GESTIONAREA DEȘEURILOR**

---

Conform legislației actuale problema gestionării deșeurilor urbane revine administrației locale care trebuie să asigure condițiile și structura instituțională necesare colectării, transportului și depozitării acestora în condiții sigure pentru mediu și pentru sănătatea populației.

Ca urmare investitorul nu are responsabilități directe în acest domeniu, el va trebui doar să asigure condițiile de aplicare a programelor și proiectelor dezvoltate de administrația locală.

- Pentru strângerea și depozitarea pe timp limitat a deșeurilor menajere și stradale se va amenaja un punct de precollectare pe platforma exterioară, în apropierea unei alei carosabile, dotată cu pubele sau containere, pe categorii de deșuri;

- Colectarea și transportul deșeurilor la deponia zonala se va face de către o firmă specializată, prin contract încheiat cu o societate de profil.

---

### **3.7 Protecția mediului**

---

■ Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea la teren a acestora.

■ Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

■ **Se va asigura minim 20% spațiu verde pe parcelă.**

■ Întregul ansamblu de pe parcelă va trebui să beneficieze de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare, conform propunerilor din capitolul respectiv.

---

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

---

Suprafața de teren aferentă construcțiilor, circulației rutiere și pietonale în incintă (acces la obiective), precum și cea aferentă echipamentelor edilitare și dotărilor de zonă vor rămâne în proprietate publică, conform inventarului domeniului public.

Rețelele edilitare existente pe străzile adiacente amplasamentului (Calea Domneasca, str. Prof. Nicolae Radian și str. Nicolae Filipescu) nu sunt afectate prin aceste lucrări de reabilitare, modernizare, extindere și dotare a școlii gimnaziale.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Evoluția urbană a zonelor funcționale în cadrul teritoriului aferent municipiului Târgoviște, reprezintă un proces continuu, acest proces necesitând studii preliminare de corelare și configurare în timp pe măsura solicitărilor de construire precum și un control cu mijloace tehnice și juridice de monitorizare.

Propunerea nu va afecta sub aspect economic sau social dezvoltarea ulterioară a zonei ci dimpotrivă, va pune în valoare elementele existente și va îmbunătăți aspectul general și funcționarea acesteia.

Reabilitarea și extinderea școlii gimnaziale, din punct de vedere arhitectural nu va distorsiona ansamblul de clădiri din zona analizată, modificările exterioare vor fi în concordantă cu caracteristicile imaginii urbane a clădirilor cu valoare istorico-arhitecturală.

Intervențiile asupra imobilelor din zona studiată se vor realiza în baza avizului de specialitate al Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Dambovita, după caz.

În cazul intervențiilor care presupun săpături, în zona analizată, prin grija beneficiarilor se va asigura supraveghere / cercetare arheologică, după caz.

**Intocmit,  
arh. urb. Dumitru Barbu**